

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38863

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

### 13. Dossier PU-38863 - sk

DEMANDEUR

**Monsieur Ali Soussi Mouhssin**

LIEU

**RUE VANDENBOOGAERDE 80**

OBJET

la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée, de l'augmentation du nombre de logements dans un immeuble commercial (passant de 1 à 3 unités) et de la modification de la façade avant zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35)

ZONE AU PRAS

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Ali Soussi Mouhssin pour la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée, de l'augmentation du nombre de logements dans un immeuble commercial (passant de 1 à 3 unités) et de la modification de la façade avant, **Rue Vandenboogaerde 80** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la façade et son exigence d'ensemble;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.13 – surface perméable
  - o Titre II, art.17 – local vélos/poussettes
  - o Titre VIII, art.6 – stationnement ;

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 21/10/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18980, délivré en date du 04/05/1934, pour la transformation de la façade ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 la couverture d'une cour au rez-de-chaussée, de l'augmentation du nombre de logements dans un immeuble commercial (passant de 1 à 3 unités) et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle se situe sur une parcelle d'angle (rues Vandenboogaerde/Vanderstichelen) et que chaque niveau s'étend sur une superficie de +/- 80m<sup>2</sup> ; qu'elle est légalement affectée, d'après des renseignements urbanistiques établis par la commune en 2023, en un commerce pour le rez-de-chaussée et un logement unique pour les étages ;

Considérant que l'actuel projet vise d'abord à régulariser la division des étages en trois logements ; que le demandeur les renseigne comme existant de fait depuis de nombreuses années ; que, si la commission de concertation tend à préserver les logements familiaux, elle reconnaît aussi que les maisons d'angle, en plus commerciales, ne présentent pas une situation idéale/confortable pour loger une grande famille ; qu'elles sont davantage propices à la création de petites unités ;

Considérant que les plans prévoient l'aménagement de chacun des trois étages en appartement 2-chambres ; que ceux-ci, dépourvus de hall d'entrée, sans espace buanderie ni terrasse et organisés autour de circulations intérieures exigues, ne peuvent toutefois être considérés comme respectant complètement le bon aménagement des lieux ; que les surfaces d'angle ne sont généralement pas idéales pour de nombreux cloisonnements et que des unités 2-chambres augmentent aussi de manière importante la possible densité de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de limiter l'occupation de chaque étage à un logement 1-chambre ;

Considérant que les surfaces de combles sont aussi normalement, le plus souvent, duplexées avec le dernier étage pour éviter les logements sous toiture et sans vue droite ; que la superficie disponible induit cependant un possible logement de au moins 3-chambres (voire 4) ; que, une nouvelle fois, la commission de concertation s'accorde pour juger la situation du bâtiment peu propice à la conservation d'un grand logement familial ; que l'étage profite encore, en partie basse, de fenêtres droites dans le haut de façade et que l'aménagement d'une unité indépendante sous toiture apparaît dès lors exceptionnellement acceptable ;

Considérant que le service SIAMU exige cependant, dans son rapport du 21/10/2024 et pour ce dernier étage, un certain type minimal d'ouverture pour l'évacuation des personnes ; que la situation urbanistique du bien et son ensemble avec le voisin droit, répertorié dans le PPAS Léopold II B (35), ne permettent pas la construction d'une lucarne à rue ; qu'il y a dès lors lieu d'assurer le respect des exigences incendie au moyen d'une fenêtre de toit ;

Considérant que le projet porte ensuite sur la régularisation de la fermeture d'une cour au rez-de-chaussée ; que celle-ci, quoi qu'elle soit autorisable par le PPAS Léopold II B (35), déroge aux art.4 et 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la perméabilité de la parcelle ; que sa surface très réduite (4,5m<sup>2</sup>) et sa configuration triangulaire ne sont toutefois jugées que peu qualitatives en termes d'espace extérieur et/ou d'intérieur d'ilot ; que l'ensemble de la commission de concertation s'accorde pour juger les dérogations acceptables ;

Considérant par contre que, d'après le plan projeté, la surface récupérée est allouée au commerce ; que celle-ci se trouve pourtant facilement accessible depuis le hall d'entrée et qu'elle conviendrait davantage au rangement des vélos ;

Considérant que, en termes de locaux communs, un espace pour le rangement des vélos/poussettes est proposé en sous-sol ; que celui-ci ne peut être considéré comme fonctionnel et/ou facilement accessible ; que l'augmentation du nombre de logements nécessite pourtant, conformément à l'art.17 du Titre II du RRU, d'en faire une proposition réaliste et que l'absence de solution pour le stationnement auto (dérogation à l'art.6 du Titre VII du RRU) justifie d'autant plus la nécessité de proposer des locaux communs de qualité ; que cela justifie d'autant plus de maintenir liaisonnée l'ancienne cour avec les communs ;

Considérant que le plan du sous-sol prévoit également, conformément aux art.16 et 18 du Titre II du RRU, un local poubelles ainsi qu'un autre pour matériel d'entretien ; qu'il propose aussi, conformément à l'art.3 du Titre II du RRU, l'aménagement de trois caves et que la proposition est jugée acceptable ;

Considérant enfin que, en ce qui concerne la façade principale, le dossier reprend positivement un ensemble de nouvelles menuiseries en bois peint ( finition blanc) ; que, si le dessin respecte positivement le cintrage supérieur, ni la proportion représentée pour l'imposte, ni la division prévue pour le dernier étage, ni la représentation des garde-corps ne correspondent à la situation d'origine ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'il est également repris comme faisant partie d'un ensemble avec son voisin droit dans le PPAS Léopold II B (35) ; que le respect de ses détails architecturaux d'origine sont dès lors la seule option possible de rénovation et qu'il y a lieu de corriger/préciser les plans dans ce sens ;

Considérant que, dans le même esprit, le grand châssis du 1<sup>er</sup> étage, donnant sur balcon, doit être muni d'un panneau de bas travaillé ; qu'il y a lieu de le prévoir aligné sur la hauteur du garde-corps existant ;

Considérant que la légende des matériaux présente, ensuite, une incohérence au niveau de la corniche qui est, une fois renseignée en bois, l'autre fois en PVC ; que le PVC n'est jamais autorisé en ZICHEE, en plus de ne pas respecter l'ensemble répertorié par le PPAS ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à une corniche strictement en bois, conforme au profil d'origine et à celle encore existante pour le voisin direct de la rue Vanderstichelen ;

Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée méritent également une réhabilitation qui se rapproche davantage de la situation d'origine ; que des photos d'archives, datant du début des années 1990 et ou de google maps, permettent de se rendre compte des châssis historiques qui ont regrettamment été supprimés par le demandeur lui-même ; qu'il y a dès lors lieu d'en prévoir des copies soignées « à l'identique » ;

Considérant qu'une proposition d'enseigne devrait également faire partie de la demande ; qu'un panneau posé sur le garde-corps du 1<sup>e</sup> étage (google 2014) ne s'affiche pas comme une solution acceptable ;

Considérant que l'architecte confirme aussi la suppression des tentes solaires visibles sur les photos fournies dans le dossier ; que celles-ci, installées en travers des baies et sans alignement les unes par rapport aux autres, ne peuvent être considérées comme correctement intégrées à la composition de la façade ; qu'elles ne sont d'ailleurs plus reprises sur le dessin projeté ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements induit une augmentation du nombre de boîtes aux lettres ; qu'il y a lieu d'en prévoir l'intégration dans la porte d'entrée des logements et d'éviter toute apposition directe sur la façade ;

Considérant, enfin, que le dossier ne renseigne pas d'architecte responsable pour le suivi des travaux ; qu'il y a lieu de compléter le cadre XII du formulaire de demande pour permettre la délivrance du dossier ;

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 21/10/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter l'aménagement de chaque étage à un logement 1-chambre, en limitant le cloisonnement intérieur ;
- Liaisonner la surface de l'ancienne cour avec le hall d'entrée commun pour permettre le rangement de vélos ;
- Revoir le dessin de la façade principale pour une proportion des impostes, une division des baies du dernier étage et une représentation des garde-corps conformes à la situation d'origine ;
- Prévoir un panneautage bas travaillé pour le grand châssis du 1<sup>e</sup> étage, donnant sur balcon ;
- Réhabiliter une corniche strictement en bois, conforme au profil d'origine et à celle encore existante pour le voisin direct de la rue Vanderstichelen ;
- Revoir les menuiseries du rez-de-chaussée (vitrines commerciales + portes) pour une copie soignée « à l'identique » des châssis d'origine (photos disponibles au service de l'urbanisme) ;
- Intégrer une proposition d'enseigne qualitative pour le commerce du rez-de-chaussée ;
- Renseigner un architecte responsable pour le suivi des travaux (formulaire de demande, cadre XII) ;

#### Article 2

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

- Veiller à respecter les exigences incendie, pour le dernier étage, au moyen d'une fenêtre de toit (aucune construction possible de lucarne ou autre) ;
- Veiller à supprimer les tentes solaires existantes, mal intégrées à la composition de la façade, et à réparer soigneusement les points d'accroche ;
- Veiller à prévoir l'intégration des boîtes aux lettres dans la nouvelle porte d'entrée des logements pour éviter toute apposition directe sur la façade ;

*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 règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur de la construction*

*Titre I, art. 13 – surface perméable*

*Titre VIII, art. 6 – stationnement,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



