

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38740

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

13. Dossier PU-38740 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Jonathan Lameir
<u>LIEU</u>	RUE DE L'AVENIR 21 -23
<u>OBJET</u>	la régularisation des changements de châssis en façade avant, de la couverture de la cour, et de la fermeture des balcons en façade arrière d'un immeuble de rapport en R+3
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Jonathan Lameir pour la régularisation des changements de châssis en façade avant, de la couverture de la cour, et de la fermeture des balcons en façade arrière d'un immeuble de rapport en R+3, **rue de l'Avenir 21 - 23** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** 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)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.10 du Titre II du RRU ;

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 **29/08/2024** ;

Vu le permis PU-19001 délivré en date du 17/08/1934 concernant la construction d'une annexe avec terrasses suspendues et wc ainsi que la transformation de la façade ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation des changements de châssis en façade avant, de la couverture de la cour, du réaménagement intérieur des étages et de la fermeture des balcons en façade arrière ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3 ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 logements aux étages ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 433 m² hors sous-sol ; que le demandeur, Monsieur Jonathan Lameir, est propriétaire du bien depuis le 06/12/1993 ;

Considérant que le projet prévoit dans un premier temps la régularisation de la fermeture des balcons aux étages avec une légère augmentation de leur surface par la création d'un sol en biais, créant le lien entre la chambre et la salle de douche ; que cela déroge à l'art.4 du Titre I du RRU en profondeur ; que l'intervention est cependant jugée peu nuisible en intérieur d'îlot puisqu'elle ne diminue pas la luminosité au sein des logements concernés et ne porte pas préjudice à la bonne habitabilité des constructions voisines ; que la régularisation de la fermeture des balcons aux étages est dès lors jugée acceptable et que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est sur ce point accordée ; que le nouveau mur en biais dessiné sur les plans paraît fin pour un mur extérieur et qu'il convient de proposer une épaisseur de mur+ isolation suffisante, suivant les règles de l'art ;

Considérant que la demande prévoit en second lieu la régularisation au niveau RDC d'une piscine extérieure qui remplace la cour arrière de droite, ainsi que la couverture partielle de la cour arrière gauche pour la création d'un sas ; que la superficie habitable du bâtiment passe à 439 m² hors sous-sol, soit 6 m² en plus qu'en situation légale ; que ces 2 interventions ne tiennent pas compte de la prescription 0.6 du PRAS visant une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot et dérogent aux prescriptions du Titre I RRU en terme de profondeur ; que l'extension sur la partie droite de la parcelle n'est cependant pas jugée impactante car elle se situe sous l'extension réalisée aux étages ; qu'elle participe en outre au bon fonctionnement du commerce et qu'elle est acceptable ; qu'elle peut même être agrandie pour reprendre la forme en biais des étages supérieurs, si cela participe au bon aménagement du commerce ; que l'extension en partie gauche du RDC est quand à elle plus impactante car elle supprime la totalité de la cour et que le commerce ne dispose plus de vue vers un espace extérieur dégagé ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU n'est pas accordée ; qu'il convient de supprimer la piscine

extérieur, avec la possibilité de garder une partie contruite, correspondant à la surface salle de douche des étages ;

Considérant que le projet ne participe pas à une amélioration des qualités perméables de la parcelle et qu'il convient d'aménager une surface perméable en pleine terre plantée sur au moins 50% de la surface des 2 cours ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur que l'aménagement du commerce est globalement fonctionnel ; qu'il doit être quelque peu retravaillé suite à la suppression de la piscine ; que des modifications ont également été apportées aux étages, à savoir que les séjours ont remplacé les chambres côté rue, que la cuisine occupe la partie centrale du plan et que les chambres sont situées à l'arrière de la parcelle ; que ces modifications sont positives car elles offrent une configuration plus adaptée aux modes de vies actuels, avec un espace de vie plus spacieux et lumineux qu'en situation légale ; que la surface nette éclairant (SNE) de certaines pièces est en deçà du 1/5^{ème} de leur surface mais que l'aménagement proposé constitue une amélioration par rapport à la situation antérieure et que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU est dès lors accordée ;

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation des changements de châssis en façade avant ; que l'ensemble des menuiseries bois ont été remplacées par des châssis en PVC blanc et que les 2 portes d'entrée ont été placées en retrait de la façade rue ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que le retrait important des portes par rapport à la façade rue ne dessert pas l'esthétique de l'immeuble et pourrait nuire à la propreté des lieux ; que la division des châssis du RDC ne suit pas la division d'origine et paraît peu adaptée à une devanture de commerce ; que la façade RDC de l'immeuble est en enduit de ton blanc et que ce matériau est peu durable et est considéré peu noble pour un soubassement d'immeuble ; que le bien se situe pourtant en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et que cela requiert de porter une attention particulière à la qualité des façades visibles depuis l'espace public ; qu'il convient dès lors de remplacer l'ensemble des châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint en blanc et de respecter les divisions d'origine, notamment au niveau des châssis du RDC ; qu'il convient également de veiller à proposer des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ; qu'il y a lieu de placer les portes d'entrée du RDC moins en retrait de la façade rue, à savoir au droit de la dernière marche de l'escalier comme en situation légale ; que d'après les photographies fournies par le demandeur, des boîtes aux lettres ont été apposées sur la façade ; que ces éléments sont fort visibles et contraste avec l'enduit blanc de façade ; qu'il convient de faire une proposition plus qualitative, de manière à ce que les boîtes aux lettres s'intègrent discrètement et élégamment à la façade avant ;

Considérant que l'enseigne du commerce n'a pas été dessinée sur les plans et qu'il convient de le faire, en veillant à respecter les prescriptions du Titre VI du RRU ;

Considérant que les données sur les plans ne sont pas toujours correctes notamment au niveau de la légende des matériaux (sur la façade en situation de droit) ; qu'il convient de rectifier ces informations ;

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 **29/08/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer la piscine extérieure ainsi que le volume construit en infraction sur la cour de gauche afin de revenir à une surface de cour identique à celle de la situation légale ; retravailler en conséquence l'aménagement intérieur du RDC ; prévoir une surface perméable en pleine terre et plantée sur au moins 50% de la surface des cours ;
- pour le mur en biais aux étages (mur qui ferment les balcons) veiller à avoir une épaisseur qui respecte les règles de l'art en termes de structure et d'isolation ;
- remplacer l'ensemble des châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint blanc et respecter les divisions d'origine, notamment au niveau des châssis du RDC ;
- placer les portes d'entrée du RDC au droit de la dernière marche de l'escalier, dito la situation légale ;
- intégrer les boîtes aux lettres à la façade avant de façon discrète et harmonieuse (changer de boîtes aux lettres si nécessaire) ;
- dessiner l'enseigne du commerce sur les plans (dans le cas où une enseigne est envisagée) ; veiller à respecter les prescriptions du Titre VI du RRU ;
- rectifier les incorrections sur les plans, notamment au niveau des légendes ;

Article 2

- veiller à choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à proposer une épaisseur de mur + isolation suffisante pour le mur en biais ajoutés aux balcons aux étages, dans le respect des règles de l'art ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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 (fermeture des balcons aux étages)

Titre II, art. 10 – surface nette éclairante

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE