

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38751

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

7. Dossier PU-38751 - mp

DEMANDEUR

Monsieur Mohamed ISMAIL HUZAM

LIEU

RUE D'ENGHIEN 36

OBJET

la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.906.15, de la transformation et du réaménagement du bâtiment à rue (3 logements au total), de l'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol sur toute la profondeur de la parcelle pour la création d'un équipement (336m²) ainsi que la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Mohamed ISMAIL HUZAM** pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.906.15, de la transformation et du réaménagement du bâtiment à rue (3 logements au total), de l'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol sur toute la profondeur de la parcelle pour la création d'un équipement (336m²) ainsi que la modification de la façade avant, **Rue d'Enghien 36**;

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

- dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable (ref T.20000.0849/7) du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/09/2024 :

Vu le permis d'urbanisme PU-33.863 délivré le 15/09/2006 pour la démolition d'un hangar et la construction d'un immeuble à appartements (3 logements) avec 2 emplacements de parking et un jardin;

Vu l'arrêté d'inhabilité pour le sous-sol daté du 23/09/2013;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-36.840 délivré le 11/12/2017 pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U. 906.15, de la transformation et du réaménagement du bâtiment à rue (3 logements au total) et de l'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol sur toute la profondeur de la parcelle pour la création d'un lieu de culte ainsi que la modification de la façade avant;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-37.790 en date du 25/02/2021 pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.906.15, de la transformation et du réaménagement du bâtiment à rue (3 logements au total), de l'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol sur toute la profondeur de la parcelle pour la création d'un lieu de culte (409m²) ainsi que la modification de la façade avant ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.906.15 daté du 03/12/2015 portant sur le non-respect du permis d'urbanisme PU-33.863 concernant l'excavation du sous-sol sur toute la profondeur de la parcelle et la construction de 2 niveaux, l'augmentation de volume au niveau du sous-sol et de la toiture, la construction de lucarnes avant et arrière, le non-respect de la composition de façade ainsi que le changement partiel de la destination de l'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol en un lieu du culte;

Vu le jugement en date du 13/11/2018 (n°2018/6039) du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles concernant les travaux exécutés en infraction entre le 22/09/2013 et le 19/01/2018; que **le Tribunal a ordonné de procéder à la remise en pristin état du bien** situé au n° 36 de la rue d'Enghien, ce qui implique la suppression de tous les aménagements non autorisés et la mise en conformité de l'immeuble par rapport aux plans approuvés du permis PU-33.863 délivré le 15/09/2006 dans un délai de douze mois à dater de la signification du jugement; que le demandeur n'a pas donné suite à cette injonction; que le demandeur va en appel de cette décision; que la date de l'audience n'est cependant pas encore connue;

Considérant que **le bien se situe en zone de forte mixité** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013;

Considérant que **la situation existante légale présente** une maison de rapport (R+2+T) avec un double garage au niveau du rez-de-chaussée et un jardin; que le bien comprend 3 logements dont 2 logements

2-chambres (+1/+2) et un duplex 2-chambres avec espace bureau; que le bâtiment dans sa situation légale dispose d'une superficie de 402m² hors sol avec un sous-sol de 50m²;

Considérant que **la demande porte sur la régularisation**, suite au procès-verbal PV.U.906.15, de la transformation et du réaménagement du bâtiment à rue (3 logements au total), de l'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol sur toute la profondeur de la parcelle pour la création d'un équipement (336m²) ainsi que la modification de la façade avant ;

Considérant que le projet **se développe sur 3 parcelles cadastrales distinctes** ; que la parcelle initialement concernée (division 3, Section B, 939H90) a une emprise au sol de 175m²; que la construction à régulariser s'étend également en empiétant sur :

- la parcelle de 45m² (939Z104) non-bâtie en intérieur d'îlot et appartenant au CPAS de Bruxelles ;
- ainsi que sur une bande de 8m² du terrain adjacent (939Y104) affecté en zone de jardin;

Considérant que le projet propose quelques modifications par rapport au projet refusé précédemment, refus de permis PU-**37.790**;

- le renforcement de la structure de l'extension + toiture extensive ;
- l'ajout d'un mur de 14cm à côté du mur en infraction sur le terrain voisin de gauche ;
- la modification de la pente de la toiture ;
- la réorganisation du rez-de-chaussée (local vélos pour les logements) et le sous-sol ;
- la création d'un patio au fond de la parcelle ;

Considérant que la superficie totale du terrain est dès lors portée à +/-**228m²** au lieu des 175m² légaux; que le projet ne respecte pas les limites mitoyennes et ne répond pas à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation de la construction; que la note explicative mentionne que le demandeur a entamé les procédures afin de racheter les parcelles sur lesquelles l'Asbl a été construite; que le dossier ne contient néanmoins aucun document attestant cette démarche; qu'un mur supplémentaire de 14cm a été construit sur la limite mitoyenne de gauche à côté du mur de séparation en infraction; que, toutefois, le mur existant en infraction n'est pas démolit ; que cela ne résout pas la situation et que cette solution n'est donc pas acceptable ; que la dérogation n'est par conséquent pas acceptable;

Implantation

Considérant que le projet concerne l'excavation du sous-sol sur toute la profondeur du terrain ainsi que la construction de 2 niveaux en intérieur d'îlot (R-1/RDC); que la construction dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de plus de 3m ainsi que la profondeur maximale autorisée en occupant plus des 3/4 de la parcelle;

Considérant que le nouveau projet apporte des améliorations sur ce point : que la profondeur du bâtiment est réduite de 2,35m afin de proposer un petit espace vert et perméable en intérieur d'îlot avec la plantation d'un arbre ; que la structure de l'extension est également renforcée pour pouvoir installer une toiture extensive (20cm de substrat) sur la toiture du R+1 ; que le projet déroge toujours aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU; que le bien se situe dans un îlot très densément construit;

Considérant qu'un toit vert extensif avec quelques bacs à plantes supplémentaires n'apporte cependant pas une amélioration suffisante des qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, et ne permet pas non plus la création adéquate de surfaces de pleine terre, ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS, comme cela a déjà été signalé dans des avis précédents; qu'il est nécessaire de prévoir un toit végétal intensif (d'une épaisseur minimale de 60cm) sans coupoles, pour maximiser l'effet de la toiture verte ;

Gabarit

Considérant que le volume principal de fait a également subi quelques modifications par rapport à la situation légale du bien (permis PU-33.863); qu'une lucarne en façade avant et une extension à l'arrière au niveau des combles ont été ajoutées; que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade avant

et que le volume à l'arrière, réalisé en infraction, provoque une rehausse importante des murs mitoyens entraînant des pertes de luminosité et d'ensoleillement pour les deux voisins;
Considérant que le nouveau projet propose d'enlever la lucarne en façade avant et de retravailler la forme de la toiture à l'arrière afin de limiter son impact sur l'homogénéité des toitures en intérieur d'îlot;

Considérant que la modification de la toiture entraîne cependant une augmentation de la façade et que la pente de la toiture diffère et dépasse des toitures voisines ; que par conséquent, le projet déroge à l'art.5 (hauteur de la façade) et à l'art.6 (toiture) du Titre I du RRU ; que la dérogation de la hauteur de façade n'a pas été mentionnée ni justifiée; que le nouveau volume de la toiture ne s'intègre donc pas de manière optimale ; que les dérogations ne sont par conséquent pas acceptables;

Considérant que l'oriel en façade avant est plus large (490cm au lieu de 450cm) et plus profond (100cm au lieu de 59cm) que l'oriel autorisé dans le permis PU-33.863; que la largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ainsi que les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade en partant de la limite mitoyenne; que l'oriel déroge par conséquent à l'article 10§2 du Titre I du RRU; que le présent projet ne propose pas de solution à ce sujet ;

Programme

Considérant que la superficie de plancher hors sol est augmentée de 126m² (passant de 402m² à 528m²), celle du sous-sol de 151m² (passant de 50m² à 201m²); que l'augmentation totale de superficie est de 277m² par rapport à la situation légale; que le présent projet propose une légère diminution par rapport à la situation de fait due à la modification du volume de toiture et le patio en fond de parcelle ;

Considérant que **le nombre de logements est maintenu à 3 unités**; que le projet prévoit 2 appartements 2-chambres et un duplex 2-chambres avec espace bureau/rangement dans les combles;

Considérant que **les locaux communs** existants (vélos/poussettes) liés aux logements et les 3 grandes caves privatives ont été déplacés ou supprimés afin de permettre l'installation de l'activité équipement à cet endroit; que seules 3 caves, plus petites, et un local poubelles sont maintenus en sous-sol; que le nouveau projet propose un local vélos (3 vélos) pour les logements; qu'une zone pour vélos est également mise à la disposition des visiteurs de l'équipement; que le projet répond dès lors à l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que les logements répondent aux conditions d'habitabilité générales de Titre II mais que tous les logements perdent en qualité de vie suite aux interventions réalisées (en infraction) du fait que les locaux communs sont plus petits et moins accessibles, du fait de la réduction de l'espace de rangement, de l'absence d'une toilette séparée, de la suppression des 2 emplacements de parking, de la suppression du jardin avec comme conséquence la suppression d'un espace extérieur (terrasses + jardin) pour le logement au R+1 et la perte d'une vue vers un espace vert pour les autres logements et les logements avoisinants;

Considérant que, selon l'article 0.12 du PRAS, la suppression d'une superficie habitable est uniquement acceptable dans certains cas et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité; que la suppression de la superficie d'habitation n'a pas été demandée ni justifiée par le demandeur;

Considérant que **le projet supprime les 2 emplacements de parking** et que le bien ne prévoit donc plus de possibilité de parking pour les 3 logements, ce qui constitue une dérogation par rapport au Titre VIII du RRU;

Considérant que **le rez-de-chaussée et le sous-sol ont été agrandis et transformés en lieu de culte**; que selon la note explicative, les lieux sont également utilisés pour divers événements culturels et religieux (conférences, prières de groupe, fêtes de mariage,...); qu'il ne s'agit pas d'un lieu de culte reconnu officiellement par l'Exécutif des Musulmans; que l'activité dispose d'une superficie de **336m²**;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 2 salles polyvalentes avec sanitaires et une cuisine; que la salle polyvalente en sous-sol est destinée aux hommes (90m²) et la salle polyvalente au rez-de-chaussée aux femmes (106m²);

Considérant que l'accès vers l'équipement se fait via une double-porte vitrée à rue (en lieu et place de la porte de garage) donnant sur un hall d'entrée avec une zone pour vélos; que ce hall d'entrée s'ouvre sur un second hall depuis lequel les visiteurs peuvent accéder aux 2 salles polyvalentes;

Considérant que l'aménagement ne garantit cependant pas un accès sûr et facile pour les visiteurs de l'équipement; que les dimensions des couloirs sont plutôt limitées et que plusieurs ouvertures de portes sont conflictuelles; que l'ascenseur au rez-de-chaussée ne peut être atteint que par le hall donnant accès à la salle polyvalente pour femmes;

Considérant qu'un ascenseur est prévu au rez-de-chaussée et au R-1 afin de rendre l'équipement accessible aux PMR; que cependant, les dimensions des couloirs, l'espace devant l'ascenseur et les toilettes ne répondent pas aux exigences d'accessibilité reprises au Titre IV du RRU ;

Considérant que **le projet n'apporte pas de solution au niveau du stationnement** pour les pratiquants et participants aux activités ; que seulement 4 places de vélos ont été prévues dans le hall d'entrée;

Considérant que **le procès-verbal mentionne que plusieurs plaintes ont été déposées auprès de la police** concernant des nuisances sonores engendrées par le lieu de culte; que le projet ne prend pas de mesures afin de remédier aux nuisances potentielles pour le quartier et les logements voisins (bruit, attroupements,...);

Considérant que **les deux destinations (logement et équipement) ne sont pas strictement séparées** au niveau des entrées et la partie sous-sol; que ce mélange des fonctions porte atteinte au bon fonctionnement de l'ensemble; que les lieux semblent de plus trop petits et pas du tout adaptés au programme et au nombre potentiel de visiteurs; que les remarques précitées et les nombreuses dérogations attestent du manque général de qualité et de la surdensification de l'immeuble; que ce type d'activité n'est pas compatible avec les lieux et les logements situés aux étages;

Considérant que **la demande porte également sur les modifications apportées en façade** à savoir, l'agrandissement de l'oriel et la création d'une entrée supplémentaire; que la porte de garage est remplacée par un élément vitré avec double-porte et une partie fixe;-que les modifications ne s'intègrent pas harmonieusement; que l'oriel est fort imposant par rapport à l'ensemble de la façade et se présente comme un élément insolite dans l'architecture de la rue; que le bâtiment ne s'inscrit pas correctement dans le paysage urbain;

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

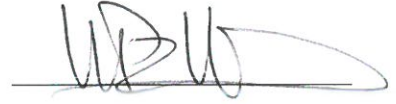
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME**

DELEGUES

SIGNATURES

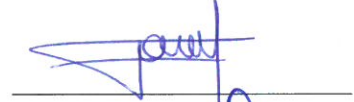
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

