

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

8. Dossier PU-38524 - sk

DEMANDEUR

Madame Saida Ennouar

LIEU

RUE VANDERSTICHELEN 125

OBJET

la régularisation de la fermeture des balcons arrières sur trois étages, de la construction d'une lucarne en façade arrière et de la modification de toiture de l'annexe dans un immeuble commercial de rapport (4 logements) zone de forte mixité – ZICHEE - contrat de rénovation urbaine Citroën - Vergote

ZONE AU PRAS

du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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)

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 Madame Saida Ennouar pour la régularisation de la fermeture des balcons arrières sur trois étages, de la construction d'une lucarne en façade arrière et de la modification de toiture de l'annexe dans un immeuble commercial de rapport (4 logements), **Rue Vanderstichelen 125** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** 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)
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 : profondeur de la construction
 - o Titre I, art.6 : toiture – hauteur
 - o Titre I, art.13 : maintien d'une surface perméable
 - o Titre II, art.4 : hauteur sous plafond
 - o Titre II, art.10 : éclairage naturel ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/08/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10071, délivré en date du 30/05/1911, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21653, délivré en date du 25/10/1940, pour trois courettes suspendues ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34236, délivré en date du 30/04/2008, pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée de logement en commerce d'alimentation générale ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il fait également partie du périmètre du contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la fermeture des balcons arrières sur trois étages, de la construction d'une lucarne en façade arrière et de la modification de toiture de l'annexe dans un immeuble commercial de rapport (4 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie proche des 300m² construits hors sous-sol ; qu'il est légalement occupé par un commerce au rez-de-chaussée et 4 logements sur les étages ;

Considérant que la demande porte d'abord sur la fermeture des balcons, aux étages +1/+2/+3, de la façade arrière ; que les photos présentent une situation déjà exécutée et la création d'un agencement de baies regrettamment hétéroclites ; que le dessin fourni dans le dossier en propose toutefois un réaligement urbanistiquement plus appréciable et que l'architecte confirme, en séance de commission de concertation, une amélioration de la situation de fait ; que cette extension du volume permet l'aménagement de salle de bains sans impact direct sur les voisins ; que la façade sera également positivement isolée par l'extérieur et que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que ce nouvel aménagement entraîne toutefois une diminution de l'éclairage naturel de la chambre qui ne respecte plus les minima imposés par le RRU (Titre II, art.10) ; que les logements concernés perdent aussi la jouissance d'un balcon mais que l'aménagement de la salle de bain apparaît correctement dimensionné et bien situé (accès direct depuis la chambre) ; que les travaux sont déjà réalisés et que la dérogation, mineure, ne concerne « que » la chambre d'un petit logement ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le plan prévoit par contre le maintien d'un sens d'ouverture des portes qui ne paraît pas quotidiennement praticable ; que cela ne peut être jugé comme respectant le bon aménagement

des lieux alors qu'une amélioration peut facilement être proposée ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la proposition ;

Considérant que les plans projettent positivement l'isolation complète du volume d'annexe arrière ; que deux de ces trois façades (arrière et gauche) se trouvent cependant sur les limites mitoyennes entraînant un débord de l'isolant sur les parcelles voisines ; que l'obtention d'un accord écrit des voisins concernés par cette nouvelle installation apparaît indispensable et que l'architecte renseigne des discussions entamées en cours ;

Considérant qu'une seconde partie de la demande consiste à régulariser la construction d'une lucarne au niveau du versant arrière de la toiture principale ; que celle-ci permet, dans l'aménagement proposé, d'organiser une salle de douche dans la pente de toiture ; que les plans y reprennent une hauteur sous plafond de 2m50 mais que d'après la coupe, cette mesure ne semble pas correcte ;

Considérant que l'aménagement du studio sous combles n'affiche pas une grande qualité urbanistique ; que sa surface habitable (31,5m²) est très petite et son unique prise de lumière, depuis la façade avant, très minimaliste ; que la commission de concertation s'interroge sur l'intérêt d'une fenêtre de toit pour un grenier et souligne une nouvelle incohérence des plans qui la renseigne dans la cuisine ; que l'architecte confirme une pointe de toiture non exploitée et que, comme il y a toujours lieu de prévoir, même pour un logement reconnu légalement, une amélioration de la situation existante, la commission de concertation encourage la suppression du plancher du grenier pour un agrandissement en hauteur du volume et un meilleur éclairage du logement ;

Considérant que la demande porte ensuite sur la régularisation de la modification du volume de toiture de l'annexe arrière ; que la plate-forme prévue dans le permis d'origine (PU-10071) a été transformée en une pente descendante vers la corniche principale existante ; que cette modification déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU mais que, quoi que cette transformation soit difficile à dater, la légère rehausse du volume ne présente pas vraiment de conséquence sur le voisinage ; que l'enquête publique n'a pas soulevée de remarque et que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la note explicative justifie cette partie des travaux, et les dérogations sollicitées, par leur antériorité aux règlements urbanistiques actuels ; que la photo aérienne de 1971 laisse effectivement déjà supposer une modification de la toiture de l'annexe arrière ; que le formulaire de demande n'est toutefois pas introduit comme une procédure de régularisation simplifiée via l'art.330 du CoBAT et que la demande est dès lors traitée normalement ;

Considérant que cette rehausse du volume ne profite malheureusement pas à la chambre du 3^e étage dont la coupe présente une hauteur sous plafond limitée ; qu'elle est donc non conforme à l'art.4 du Titre II du RRU mais que la régularisation de la toiture en pente s'affiche encore comme l'occasion d'améliorer la situation existante de fait ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une extension en hauteur du volume intérieur ;

Considérant que la dernière partie de la demande consiste à revoir l'organisation du rez-de-chaussée ; que l'aménagement d'un WC en fond de surface commerciale ne permet plus la liaison directe de l'activité avec sa pièce de repos/stock ; que ni le passage prévu par les communs, ni le sas créé à l'entrée de cette pièce arrière n'apparaissent bénéfiques à l'activité du rez-de-chaussée ; que cette partie de la demande n'est pas qualitative et qu'un retour à la situation de droit, en préservant les deux pièces principales du commerce, apparaît plus adapté ;

Considérant que l'architecte renseigne actuellement une situation de commerce non exploité ;

Considérant que, d'après les plans fournis, la commission de concertation s'interroge également sur l'occupation de l'annexe arrière au niveau du 1^e entresol ; que, si la surface est renseignée dans la coupe, elle n'est toutefois reprise sur aucun plan ; qu'il y a lieu de lui trouver une affectation pertinente ;

Considérant que la surface non bâtie du rez-de-chaussée (12m²) est renseignée comme une cour ; que les photos présentent un carrelage aux joints étanches ; que, dans un souci d'infiltration directe des eaux de pluie, la perméabilité des surfaces extérieures s'affiche comme un enjeu urbanistique majeur ; qu'il y a dès lors lieu de profiter des travaux projetés pour améliorer la situation existante ;

Considérant enfin que la façade avant a aussi subi une série de modifications sans autorisation ; que l'appauvrissement des menuiseries entre la situation actuelle et les plans d'origine (PU-10071) apparaît regrettable ; que le projet tente de régulariser le PVC pour les étages mais que le bien se situe quand même en ZICHEE pour laquelle une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que déjà sur le permis de 2008 (PU-34236) une attention particulière était donnée à la qualité de châssis en bois ; que, si la commission de concertation peut s'accorder sur la division actuelle (en quatre plutôt qu'en trois), il est néanmoins important de maintenir des menuiseries de qualité en bois, munies d'un profil mouluré à l'ancienne et d'un panneautage bas pour les fenêtres donnant sur balcons ainsi que pour la porte du commerce (grilles de ventilation invisibles) ; Considérant que le permis de 2008 (PU-34236) accordait déjà une simplification architecturale de la devanture commerciale ;

Considérant que les plans ne reprennent plus l'auvent visible sur les photos ; que la démarche apparaît positive et qu'il y a lieu de revaloriser la façade dans son ensemble ;

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

- Revoir le sens d'ouverture des portes chambre/salle de bain, pour les étages +1/+2/+3, afin de permettre une habitabilité quotidienne confortable ;
- Corriger les plans en indiquant la bonne hauteur sous plafond de la salle de bains du logement 4 ;
- Ouvrir le plancher du grenier pour offrir au logement sous combles un volume plus généreux et permettre un apport de lumière plus qualitatif ;
- Prévoir une extension en hauteur du volume intérieur de la chambre arrière, logement 3, en profitant du versant de pente ajouté sur l'annexe ;
- Rendre au rez-de-chaussée son aménagement d'origine en préservant les deux pièces principales au commerce, en recréant la liaison directe avec la pièce arrière et en déplaçant le WC dans le volume de l'annexe ;
- Renseigner une affectation pertinente de la surface annexe – entresol ;
- Prévoir un revêtement de cour à joints ouverts pour permettre l'infiltration directe des eaux de pluie ;
- Maintenir, pour la façade avant, des menuiseries de qualité en bois, munies d'un profil mouluré à l'ancienne et d'un panneautage bas pour les fenêtres donnant sur balcons ainsi que pour la porte du commerce – accord pour une division des étages en quatre parties - grilles de ventilation invisibles ;

Article 2

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

- Veiller à obtenir un accord écrit des voisins concernés pour l'isolation du volume arrière par l'extérieur ;
- Veiller à la bonne suppression de l'auvent sur la façade avant et à des réparations sobres, complètes et adaptées à la situation ;

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. 6 – toiture - hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



