

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38630

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

10. Dossier PU-38630 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Aqeel Haider MANZER
<u>LIEU</u>	RUE HOUZEAU DE LEHAIE 27
<u>OBJET</u>	la régularisation, suite au procès verbal PV.U.864.14, de la construction d'annexes au rez-de-chaussée et 1e étage arrière d'une maison unifamiliale zone mixte – PPAS Léopold II A (36) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »
<u>ZONE AU PRAS</u>	du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	

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 Aqeel Haider MANZER pour la régularisation, suite au procès verbal PV.U.864.14, de la construction d'annexes au rez-de-chaussée et 1e étage arrière d'une maison unifamiliale, **Rue Houzeau de Lehaie 27** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 30/01/2024 au 13/02/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne
 - o Titre II, art.10 – éclaircissement naturel ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.864.14) daté du 24/11/2014 portant sur la construction de volumes, l'augmentation du nombre de logements, le changement de destination des caves et l'exploitation d'un atelier illicite ;

Vu le permis d'urbanisme PU-3897, délivré en date du 14/08/1894, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-13789, délivré en date du 16/01/1925, pour une annexe, WC, lucarnes ;

Vu le refus d'urbanisme PU-38305, délivré en date du 14/07/2022, pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.864.14, de la division d'une maison unifamiliale en deux logements, de la construction d'annexes arrière sur deux étages et d'une remise en fond de parcelle ainsi que la création d'une lucarne avec terrasse en toiture arrière et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992, et du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite au procès verbal PV.U.864.14, de la construction d'annexes au rez-de-chaussée et 1^e étage arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, un étage, des combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une superficie légale habitable de 180m², hors sous-sol, et qu'elle abrite officiellement une seule famille ;

Considérant que le projet ne modifie à priori plus le nombre de logements dans le bien ; que le Cadre III du formulaire de demande mentionne cependant toujours la transformation d'une maison unifamiliale en bi-familiale ; que cet objet a pourtant déjà été traité/refusé dans le PU-38305 mais que l'architecte renseigne, en séance de commission de concertation, une erreur d'inattention ; que cette partie des documents doit bien sur être corrigée ;

Considérant que l'actuelle demande vise par contre à régulariser des annexes construites sans autorisation sur les deux niveaux inférieurs de la maison ; que l'actuelle situation du rez-de-chaussée présente une profondeur infractionnelle de 17m21 ; que le présent projet propose de la réduire à 15m31 ; que celle-ci déroge quand même toujours au PPAS qui limite normalement, pour cet étage, la construction bâtie maximale à 15m ; que l'éventuelle dérogation apparaît plutôt mineure ;

Considérant que la surface ajoutée, en plus des trois pièces d'origine, n'apporte toutefois pas de réelle plus-value en terme d'habitabilité ; que le maintien du volume se fait au détriment de la seconde pièce qui perd en utilité et en lumière ; que l'alignement au voisin et la profondeur possible du PPAS sont toutefois privilégiés et que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que le projet vise également à régulariser un volume construit, toujours sans autorisation, au niveau du 1^e étage ; que celui-ci déroge aussi au PPAS (13m19 au lieu des 12m autorisables) mais qu'il s'intègre davantage au bâtiment existant en respectant la profondeur d'une annexe latérale accordée sur le permis PU-13789 ; qu'elle ne porte qu'à trois le nombre de pièces en enfilade pour le niveau concerné et qu'elle ne porte aucune nuisance au voisinage ; qu'elle permet l'agrandissement de la chambre parental et que cette partie de la demande ne rencontre pas remarque ;

Considérant que, pour la nouvelle surface de chambre (26,6m²), la baie arrière concernée est agrandie à son maximum ; que cela ne permet toutefois qu'une surface éclairante de 4,2m², dérogatoire à l'art.10 du Titre II du RRU ; que cette dernière est jugée raisonnable pour une chambre et donc acceptable ;

Considérant que, en ce qui concerne la remise du fond du jardin, la commune souligne ne retrouver sa trace sur aucun plan d'archive ; que, implantée sur une surface de jardin, elle déroge aussi au PPAS en portant davantage atteinte à ses données essentielles ; qu'elle présente une superficie importante de 24m² et que cette partie de la demande n'apparaît pas régularisable ; qu'il y a dès lors lieu de démolir la remise du fond de parcelle ;

- Prévoir une mise en peinture noire des grilles en fonte de la façade avant ;

Article 2

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

- Replanter un arbre indigène, à haute tige, dans le jardin ;
- S'assurer de la faisabilité, en termes de stabilité, de l'aménagement des toitures végétales sur les annexes existantes du 1^e étage (ou prévoir les renforcements structurels nécessaires) ;
- Assurer la pose de grilles de ventilation complètement invisibles depuis l'espace public ;
- Assurer un nettoyage soigné des pierres bleues existantes (soubassement, balcon + consoles, bandeau) ;
- Préserver de possibles éléments anciens de la corniche qui pourraient être retrouvés ;

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 PPAS (volume) et au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel,
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



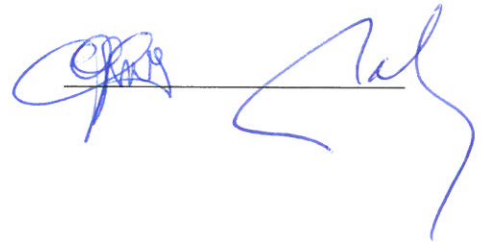
MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



Considérant que la toiture végétalisée proposée en compensation de la construction ne remplace pas le bienfait écologique de la pleine terre ; que chaque parcelle se doit de participer à l'équilibre urbain général et que la taille du jardin permet même la plantation, en termes d'amélioration pour l'intérieur d'ilot (prescription 0.6 du PRAS), d'un arbre à haute tige ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge ensuite sur la faisabilité des toitures végétales prévues sur les annexes du 1^e étage ; que les plans renseignent une plantation semi-intensive mais que l'architecte reconnaît n'avoir encore pris l'avis d'aucun ingénieur stabilité ; que la commission de concertation apprécie quand même l'intention et la démarche ;

Considérant que les plans fournis dans le dossier présentent, enfin, une nouvelle proposition de châssis pour la façade avant ; que la légende des matériaux reprend des menuiseries en bois respectant le cintrage supérieur et une division cohérente ; qu'une nouvelle porte d'entrée, respectant mieux les proportions d'origine, est positivement dessinée ;

Considérant toutefois que la Commune souligne une dernière situation légale « en guillotine » (PU-13789) pour le châssis du rez-de-chaussée ; que la DPC ne marque aucune objection à la division actuellement proposée ;

Considérant que les châssis donnant sur balcons étaient aussi originellement munis de panneautage bas (alignement sur la hauteur du garde-corps) ; qu'il y a lieu de le prévoir pour la fenêtre du 1^e étage ;

Considérant que, pour l'ensemble des châssis, il y a lieu de prévoir des grilles ventilation complètement invisibles depuis l'espace public ;

Considérant par contre qu'une grille en fonte devait originellement exister devant la fenêtre du sous-sol ; que sa situation la rend fragile et peu sécurisée ; que l'élément fait aussi partie du cachet patrimonial de la façade et qu'il y a dès lors lieu de réinstaller une grille, inspirée des modèles d'origine encore existants dans le quartier ;

Considérant que ces éléments en fonte sont le plus souvent peints en noir ; que la proposition de les finir blanc ne satisfait pas la commission de concertation et qu'il y a dès lors d'adapter la légende des matériaux dans ce sens ;

Considérant que l'ensemble des autres éléments d'origine, pour la façade avant, doivent également être préservés et entretenus ; qu'il y a lieu de prévoir un nettoyage soigné des pierres bleues (soubassement, balcon + consoles, bandeau) ; que, si des éléments anciens de la corniche en bois sont retrouvés, il y a lieu de les remettre en valeur ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Corriger la Cadre III du formulaire de demande pour un objet cohérent ;
- Prévoir une démolition de la remise en fond de parcelle pour un retour complet du jardin à la pleine terre ;
- Prévoir la plantation d'un arbre à haute tige dans le jardin ;
- Prévoir l'installation d'un panneautage bas (alignement sur la hauteur du garde-corps) pour le châssis du 1^e étage donnant sur balcon ;
- Prévoir l'installation d'une grille en fonte, modèle inspiré des grilles encore existantes dans le quartier, devant la fenêtre du sous-sol ;