

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38628

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/04/2025

5. Dossier PU-38628 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Touria Rifi
<u>LIEU</u>	RUE DU PRESBYTÈRE 7
<u>OBJET</u>	ART.126: la régularisation et modification d'une lucarne en façade sur rue d'un immeuble de rapport en R+3+T, suite au procès-verbal d'infraction 1080-INF.191
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation , périmètre du RCUZ- Place Communale, approuvé en date du 23/02/2017 ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u> <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	du 27/03/2025 au 10/04/2025 – 0 courrier - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Madame Touria Rifi pour la régularisation et modification d'une lucarne en façade sur rue d'un immeuble de rapport en R+3+T, **rue du Presbytère 7**, suite au procès-verbal d'infraction 1080-INF.191 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2024 au 16/01/2024 et à la commission de concertation du 23/01/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

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

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la Commission de Concertation en date du 23/01/2024 sur la demande initiale portant sur « **la régularisation de la lucarne en façade avant d'un immeuble de rapport en R+3+T, suite au procès-verbal d'infraction 1080-INF.191** » et donc la teneur suit :

« Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande ne modifient pas le nombre de logements ou le compartimentage des espaces ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

*Vu le permis PU-33571 délivré en date du **28/01/2005** pour le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce d'alimentation en salon de thé ;*

*Vu le permis PU-38044 délivré en date du **06/07/2022** pour la régularisation, suite du procès-verbal d'infraction **CEH.11002/06**, de l'augmentation du nombre de logements par la division du 3^{ème} étage en 2 logements dont un relié en duplex aux combles ainsi que la création d'un toit terrasse en toiture ;*

*Vu le PV d'infraction **1080- INF.191** dressé en date du **05/07/2023**, relevant la construction d'une lucarne dans les combles ;*

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et dans le périmètre du RCUZ- Place Communale, approuvé en date du 23/02/2017 ;

*Considérant que la demande porte sur la régularisation de la lucarne en façade avant d'un immeuble d'angle R+3+T ; que la situation légale du bien est composée d'un commerce au rez-de-chaussée, d'un sous-sol, et de 4 logements aux étages, dont 1 unité de logement sur la moitié du R+3 et un dernier logement en duplex occupant la seconde moitié du R+3 et les combles ; que le demandeur est propriétaire du 3^{ème} étage et des combles ; qu'un procès-verbal d'infraction 1080- INF.191 a été dressé en date du **05/07/2023** et qu'il relève l'infraction suivante : la construction d'une lucarne dans les combles non conforme avec les plans du PU-38.044 délivré en date du 30 juin 2022 ; que le demandeur est l'auteur de l'infraction ;*

Considérant que la dimension de ce volume construit est de 5 m de largeur x 1.2 de longueur soit environ 6m² ; que le volume a été construit dans le même plan que la façade avant et qu'il est dès lors assimilable à un rehaussement de façade et déroge à l'art.5 du Titre II du RRU ; que les dimensions sont conformes aux prescriptions du RRU mais que de nombreux éléments de la lucarne dénaturent l'architecture d'origine :

Considérant dans un premier temps que la position de la lucarne n'est pas harmonieuse car non centrée par rapport à la toiture ; que le rythme des châssis de la lucarne ne se fait pas dans l'alignement des baies inférieures ; que les châssis situés au R+3 ne reprennent pas la forme cintrée des baies ; que l'ensemble de ces éléments déroge à l'art.11 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (composition des façades) ;

Considérant que le matériau proposé pour le revêtement de la lucarne est du fibrociment ton blanc ; que les châssis de la lucarne, ainsi que ceux situés au R+3 (vérifier en CC), sont en PVC ton blanc ; que le fibrociment ainsi que le PVC ne sont pas considérés comme des matériaux nobles et durables ; que

les matériaux proposés dérogent dès lors à l'art. 22 du RCUZ (menuiseries extérieures) ; que le demandeur précise en séance que les châssis situés au R+3 droite (faisant partie de la demande) seront remplacés par des châssis en bois, ce qui est positif ;

Considérant que la corniche a été mal rénovée et qu'un bandeau cache les moulurations d'origine ; que cela ne tient pas compte des prescriptions de l'art.15 du RCUZ (corniche) ;

Considérant que pour toutes les raisons énumérées ci-dessus, la commission de concertation juge la lucarne peu qualitative et peu respectueuse de l'architecture d'origine ; que les dérogations à l'art.5 du Titre I du RRU et aux prescriptions du RCUZ ne sont dès lors pas accordées ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone, la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que la lucarne est très visible depuis l'espace public mais qu'elle rompt avec l'unité architecturale de la rue, puisque celle-ci est essentiellement composée de bâtiments de style néoclassique dépourvus de lucarne en toiture; que la proposition d'une lucarne en toiture est dès lors jugée peu adaptée au contexte environnant ; qu'elle n'est par conséquent pas acceptable ;

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** sur le projet ».*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 02/08/2024 ;

Considérant que l'art.126/1 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à mieux répondre aux objections suscitées préalablement sur le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « ART.126: la régularisation et modification d'une lucarne en façade sur rue d'un immeuble de rapport en R+3+T »

Considérant que cette nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité du **27/03/2025 au 10/04/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **22/04/2025** pour les motifs suivants :

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

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 ne modifient pas le nombre de logements ou le compartimentage des espaces ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-33571 délivré en date du **28/01/2005** pour le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce d'alimentation en salon de thé ;

Vu le permis PU-38044 délivré en date du **06/07/2022** pour la régularisation, suite du procès-verbal d'infraction **CEH.11002/06**, de l'augmentation du nombre de logements par la division du 3ème étage en 2 logements dont un relié en duplex aux combles ainsi que la création d'un toit terrasse en toiture ;

Vu le PV d'infraction **1080- INF.191** dressé en date du **05/07/2023**, relevant la construction d'une lucarne dans les combles ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et dans le périmètre du RCUZ- Place Communale, approuvé en date du 23/02/2017 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation et modification de la lucarne en façade avant d'un immeuble d'angle R+3+T ;

Considérant que la situation légale du bien est composée d'un commerce au rez-de-chaussée, d'un sous-sol, et de 4 logements aux étages, dont 1 unité de logement sur la moitié du R+3 et un dernier logement en duplex occupant la seconde moitié du R+3 et les combles ; que le demandeur est propriétaire du 3^{ème} étage et des combles ; qu'un procès-verbal d'infraction 1080- INF.191 a été dressé en date du **05/07/2023** et qu'il relève l'infraction suivante : la construction d'une lucarne dans les combles non conforme avec les plans du PU-38.044 délivré en date du 30 juin 2022 ; que le demandeur est l'auteur de l'infraction ;

Considérant que la lucarne a une dimension de 5 m de largeur x 1.2 de longueur soit environ 6m² ; que le demandeur souhaite régulariser la lucarne existante tout en y apportant certaines modifications afin de répondre aux remarques de la commission de concertation datant du 23/01/2024 :

Considérant qu'il projette de modifier la position et taille des châssis de la lucarne de manière à retrouver certains alignements avec le rythme des châssis inférieurs et envisage de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois blanc, ainsi que de remplacer le revêtement en fibrociment par de l'enduit blanc ; que l'intention est positive et que la proposition de châssis en bois permet certes une amélioration en façade mais que ces interventions restent minimales par rapport au déséquilibre créé par la présence même de la lucarne en toiture ;

Considérant qu'en effet, lors de la séance du 23/01/2024, la commission de concertation soulignait l'aspect peu harmonieux de la lucarne en toiture : que celle-ci ne tient pas compte du vocabulaire architecturale de la rue qui est essentiellement composé de bâtiments de style néoclassique dépourvus d'éléments en toiture (lucarnes ou chiens assis) ; qu'en outre la position de la lucarne n'est pas harmonieuse car non centrée par rapport à la toiture et que le volume a été construit dans le même plan que la façade ; qu'il est dès lors assimilable à un rehaussement de façade et que cela déroge à l'art.5 du Titre II du RRU ; que cela déroge également à l'art.11 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (composition des façades) qui préconise que *'toute intervention aux façades existantes doit être réalisée dans le respect du rythme propre à la typologie et au style architectural de l'immeuble'* ; que cela ne tient pas compte non plus des prescriptions du 21 du PRAS qui souligne qu'en ZICHEE la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que la lucarne étant peu harmonieuse et visible depuis l'espace public, elle n'est par conséquent pas acceptable et que les dérogations sollicitées ne sont pas accordées ;

Considérant que la corniche actuelle est en PVC blanc et que le projet envisage de revenir vers une corniche en bois, en respectant les détails de la situation légale, ce qui est positif ;

Considérant que le garde-corps en terrasse semble plus haut et moins sobre qu'en situation légale (PU-38044) ; qu'il est fort visible depuis l'espace public et qu'il conviendrait dès lors de bien veiller à respecter la situation légale ou de proposer un garde-corps en retrait afin qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ;

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** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ABSENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



