

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

11. Dossier PU-38560 - jb

DEMANDEUR

ABACY S.P.R.L. Monsieur BALILE EL MAHJOUB

LIEU

RUE LOUIS CORHAY 47-49

OBJET

régulariser la modification de la volumétrie de l'immeuble avant (lucarne à rue, balcon au R+3, extension de la terrasse arrière, création d'un volume au dernier étage à l'arrière, DEP non encastrées) et la modification du matériau des châssis et de la typologie des balcons en façade avant, la réduction de l'entrée carrossable et l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée. régulariser la non construction des 8 emplacements de parking en sous-sol du bâtiment en intérieur d'îlot, la création de 3 logements en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, la suppression du passage couvert entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la création de 2 lucarnes et d'un patio en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot (7 vers 10 logements + atelier en intérieur d'îlot)

ZONE AU PRAS

- En zone de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

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 ABACY S.P.R.L. représentée par Monsieur BALILE EL MAHJOUB pour régulariser la modification de la volumétrie de l'immeuble avant (lucarne à rue, balcon au R+3, extension de la terrasse arrière, création d'un volume au dernier étage à l'arrière, DEP non encastrées) et la modification du matériau des châssis et de la typologie des balcons en façade

avant, la réduction de l'entrée carrossable et l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée. régulariser la non construction des 8 emplacements de parking en sous-sol du bâtiment en intérieur d'îlot, la création de 3 logements en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, la suppression du passage couvert entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la création de 2 lucarnes et d'un patio en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot (7 vers 10 logements + atelier en intérieur d'îlot), **Rue Louis Corhay 47-49**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art. 4 (hauteur), art.16 à 18 (locaux communs et le Titre VIII : art.6 (parkings) ;

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 21/12/2023 ;

Vu le permis PU-33603, délivré en date du 19/08/2005 pour construire un immeuble comportant un sous-sol de 8 emplacements de parking + un bâtiment à rue pour 7 logements + un atelier en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+3+T à l'avant de 7 logements et un immeuble arrière R+T qui comprend 8 parkings en sous-sol et un atelier sur 2 niveaux au-dessus de celui-ci ;

Considérant que la demande porte premièrement sur la régularisation de la non construction des 8 emplacements de parking en sous-sol du bâtiment en intérieur d'îlot, la création de 3 logements en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, la suppression du passage couvert entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la création de 2 lucarnes et d'un patio en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot (7 vers 10 logements + atelier en intérieur d'îlot)

Considérant que la création des 3 logements en intérieur d'îlot est problématique sur plusieurs points ; qu'en effet, elle demande premièrement un dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU vu le dépassement de la volumétrie du plus bas de 3 mètres bien que ponctuellement ; que cette dérogation sert à augmenter la densité en logement sur le site, ce qui ne répond pas à la politique communale et de la commission de concertation ; que sans ces lucarnes, les logements ne sont pas viables car ne disposant pas d'une vue dégagée vers l'extérieur comme repris à l'article 11 du Titre II du RRU ;

Considérant encore que les 3 logements à régulariser tant en situation existante de fait que projetée ne sont pas qualitatifs ; que les 2 plus petits logements ne disposent en effet que d'espace de vie biscornus ; qu'ils ne disposent pas de la hauteur sous-plafond de 2,50m, ce qui déroge à l'art.4 du Titre II du RRU (la hauteur est de 2,46m) ;

Considérant que le site ne comporte aucun parking vu la suppression du sous-sol arrière ; que l'ajout de logement serait paradoxal par rapport à cette situation ;

Considérant également que la création de logement augmenterait la densité en logement de façon trop importante sur ce site, ce qui n'est pas envisageable, notamment car le site ne reprend pas de locaux communs pour les logements existants en situation projetée mais aussi car le site reprend déjà 7 logements dans l'immeuble avant et aucun parking pour ces logements ;

Considérant que l'ajout de logements dans l'immeuble arrière pose aussi le problème de la viabilité de l'activité économique, un atelier, prévu initialement en double hauteur ; que cette hauteur élevée faisait, en effet, partie des raisons de délivrance d'un atelier et de la rehausse des mitoyenneté en intérieur d'îlot ; que tout ceci ne se justifie dès lors plus ;

Considérant que la hauteur de 2,70m est totalement insuffisante pour un atelier en situation projetée ;

Considérant que la non-réalisation du passage couvert depuis la rue vers l'atelier est une source de nuisances supplémentaire pour l'intérieur d'îlot ; que ceci engendre potentiellement des va-et-vient de véhicules de tout genre en plein air, ce qui n'est pas acceptable dans un intérieur d'îlot comprenant aussi des logements ; que le projet ne répond pas à la prescription 4.5.1 du PRAS de ce point de vue ;

Considérant que la non réalisation des parkings en sous-sol crée une importante dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; qu'en effet, le site ne comprend aucun parking pour les 7 logements existants ou même 10 si l'on prend en compte les 3 logements à régulariser en intérieur d'îlot ; qu'actuellement (en situation de fait, mais pas projetée) des parkings sont installés sur la zone de cour et jardin, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet autorisé prévoyait, au-dessus de la rampe d'accès aux parking situés en intérieur d'îlot, un passage couvert, ce qui avait pour qualité d'éviter toutes nuisances dues aux passages de véhicules en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette rampe permettait l'accès aux locaux vélos en sous-sols ; que ceci n'est plus possible ; que les locaux vélos sont d'ailleurs absents de la situation projetée, ce qui déroge à l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que les arguments repris ci-dessous ne sont pas favorables à la régularisation de l'implantation de logement en intérieur d'îlot ; que la création de 3 logements en intérieur d'îlot n'est pas acceptable comme la suppression du parking ou des passages couverts pour véhicules ou encore la réduction de la hauteur de sous plancher de l'atelier ;

Considérant aussi que l'augmentation du nombre de logement entrainerait des charges urbanistiques ;

Considérant que le projet vise à régulariser la réduction de l'entrée carrossable et l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée de l'immeuble avant ; que ceci pourrait être accepté dans un projet plus qualitatif ;

Considérant néanmoins que cette rampe donnant accès aux locaux communs ; que le projet ne comporte pas de locaux communs en situation à régulariser, ce qui n'est pas acceptable ; que le potentiel déjà bâti dispose de suffisamment de surfaces notamment dans le bâtiment arrière et dans les locaux non affectés du bâtiment pour la réalisation de ceux-ci ;

Considérant que le déficit en parking et locaux communs est un motif pour revoir le nombre de logement du bâtiment avant à la baisse ;

Considérant que le projet porte aussi sur la régularisation de la modification de la volumétrie de l'immeuble avant (lucarne à rue, balcon au R+3, extension de la terrasse arrière, création d'un volume au dernier étage à l'arrière, DEP non encastrées) ;

Considérant que dans les faits les plus notables réside la modification de la lucarne à rue englobant la cabine d'ascenseur ; que le dessin courbe de la lucarne englobant la cabine d'ascenseur a été simplifié de façon rectiligne ; que le volume à régulariser dépasse de 2,40m la pente de toiture au lieu de 2,10m en situation légale ; que ce volume dépasse le plus bas de 4,30m ; qu'il est plus massif qu'en situation légale, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit, au 4^e étage, la régularisation de la construction d'un cabanon technique dépassant le profil de toiture du voisin le plus haut (le n°45) de +/- 75 cm qui n'est lui-même pas légal ; qu'il y a lieu de trouver une solution d'intégration des techniques prévues dans ce local au sein du volume légal ; que la régularisation de ce volume n'est pas acceptable ;

Considérant que l'élargissement de la terrasse au 4^e étage a peu d'impact sur le n°45, vers lequel elle est élargie, si ce n'est qu'elle est établie à moins d'1,90m de celui-ci, ce qui constitue des vues directes ; que ce dernier aspect n'est pas acceptable ;

Considérant que l'ajout d'un balcon au 3^e étage en façade avant n'a pas d'impact sur les voisins ou la typologie de la façade elle-même ; que le garde-corps prolonge le bow-window sans dérogation ; que ce point serait acceptable dans un projet globalement qualitatif ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale (DEP) ne sont pas intégrées à la façade en situation à régulariser contrairement à la situation légale ; que ceci déroge à l'article 10 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'au 2^e étage, par rapport à la situation de droit, la fenêtre de la façade arrière de la chambre la plus à gauche (en regardant depuis la rue) a été diminuée en hauteur ; que le projet respecte néanmoins l'article 10 du Titre II du RRU à l'intérieur et constitue un impact urbanistique moindre pour le voisin le plus bas (le n°51) ; que la modification opérée serait acceptable au sein d'un projet revu qualitativement ;

Considérant que la façade avant a été modifiée en situation à régulariser ; que la demande porte principalement sur la modification du matériau des châssis (PVC au lieu d'alu) et de la typologie des balcons en façade avant ; que ces modifications ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade qui se trouve hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Considérant que l'entrée a été modifiée suite au retraicissement de l'entrée cochère ; que cette modification est potentiellement acceptable car ne porte pas non plus atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les photos remises dans le dossier montrent également que la façade n'est pas terminée ; qu'un morceau de gouttière passe devant une fenêtre, des morceaux d'étanchéité pendent sur la façade ; la toiture du bow-window n'est pas terminée ; que cette situation n'est pas acceptable d'autant plus que permis a été délivré en 2005 ; que les travaux auraient donc du être achevés depuis de nombreuses années ; que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant que les modifications en façade arrière (agrandissement et ajout d'une baie au rez-de-chaussée, modification des types de garde-corps) n'ont pas d'incidences négatives et seraient acceptables dans un projet plus qualitatif ;

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 D'FAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

