

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

15. Dossier PU-38597 - mp

DEMANDEUR

Monsieur et Madame Azzedine - Salima Zaidi

LIEU

PLACE DE LA DUCHESSE DE BRABANT 19

OBJET

la transformation du logement situé aux étages d'une maison de commerce, la création de 2 lucarnes ainsi que la régularisation de la fermeture de la cour, l'aménagement des combles et la modification des façades.

zone au pras

espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré. Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 1.5.2° 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.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 et Madame ZAIDI** pour la transformation du logement situé aux étages d'une maison de commerce, la création de 2 lucarnes ainsi que la régularisation de la fermeture de la cour, l'aménagement des combles et la modification des façades, **Place de la Duchesse de Brabant 19**;

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.6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 1.5.2° 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 est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'art 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie) ;

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-27983 délivré le 01/04/1960 pour la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, espaces structurants, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que la situation légale du bien concerne un bâtiment d'angle (R+2+T) donnant sur une cour de +/- 15m²; que le rez-de-chaussée est affecté en commerce et qu'un logement unifamilial (+1/+2) avec grenier est aménagé aux étages ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial ne fait pas partie de la présente demande étant donné que le demandeur n'est pas propriétaire ;

Considérant que la demande concerne

- la transformation du logement situé aux étages d'une maison de commerce
- la création de 2 lucarnes et l'aménagement des combles
- la régularisation de la fermeture de la cour
- la modification des façades.

Volume

Considérant que la cour existante de 15m² a été entièrement bâtie sans autorisation ; que 10m² de l'extension appartiennent au commerce et 5m² au logement; que le terrain est dès lors totalement imperméable ; que le demandeur souhaite régulariser sa partie à savoir le hall d'entrée de +/- 5m² ; que le propriétaire du commerce doit également régulariser son extension ou rétablir la situation de pristin état;

Considérant que la régularisation de la fermeture de la cour déroge à l'article 4 du Titre I du RRU avec une couverture au-delà des ¾ de la profondeur de parcelle; que le projet ne prévoit pas d'amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne permet pas la création de surfaces de pleine terre, ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS et à l'article 13 du Titre I du RRU;

Considérant qu'il s'agit cependant d'un bâtiment d'angle situé en liseré de noyau commercial ; que la création d'un hall d'entrée améliore effectivement la commodité de la maison ; qu'en cas de demande de régularisation de la partie commerciale, il est fort probable qu'elle soit acceptée étant donné que le bien se trouve en liseré de noyau commercial et que l'article 2.5.1 du PRAS permet que

les commerces, situés dans cette zone, peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que la zone de cour est très limitée et peu ensoleillée ; que les dérogations sont par conséquent acceptables;

Logement

Considérant que le projet porte sur l'extension du logement unifamilial existant;

Considérant que le demandeur à l'intention d'agrandir le bien et d'augmenter le nombre de chambres à coucher pour répondre aux besoins de la famille avec cinq enfants ; que cette extension est réalisée en agrandissant le hall d'entrée au rez-de-chaussée, en convertissant le grenier en espace habitable et en créant 2 lucarnes ; que la surface habitable est augmentée de 12m² après les travaux (de 147m² à 159m²) ; qu'il y a un apport de lumière naturelle supplémentaire grâce à la réouverture de deux fenêtres actuellement condamnées et au placement de deux nouvelles lucarnes;

Considérant que le projet déroge toutefois à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales avec une chambre à coucher dont la superficie n'est que de 8,2m² ; que le demandeur justifie cela par le fait que la dérogation est mineure et que la chambre est destinée à un enfant ;

Considérant qu'il est regrettable que le logement ne dispose pas d'un espace extérieur ;

Façade

Considérant que le projet se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; qu'une attention particulière doit être portée aux façades;

Considérant que la demande porte également sur l'ajout de 2 lucarnes ; qu'une lucarne est prévue à l'angle, en façade avant, l'autre en façade arrière ; que la corniche est toutefois interrompue pour le placement de la lucarne et dont les proportions des fenêtres diffèrent de celles existantes ; que les proportions et le positionnement des lucarnes perturbent le caractère architectural existant ; que l'intervention est très visible depuis la voie publique et la façade avant ne s'intègre pas au contexte; que la proposition n'offre pas une expression architecturale de qualité ; qu'il y a lieu de supprimer le projet de lucarne au niveau de l'angle et de réduire la lucarne en façade arrière en la reculant et en l'alignant avec la fenêtre en-dessous ; que l'aménagement intérieur doit dès lors être revu en fonction de ce changement tout en respectant les exigences du Titre II du RRU ;

Considérant qu'un garde-corps a également été placé en façade avant au niveau de la dent creuse afin d'améliorer la sécurité ; que le modèle du garde-corps n'est pas tout à fait cohérent avec le caractère architectural existant ; que la porte d'entrée en PVC de la maison est également peu qualitative ; que tout cela engendre un appauvrissement de l'esthétique générale de la maison et qu'il faut dès lors reconsidérer l'ensemble ; qu'il est souhaitable de surélever le mur à la hauteur du rez-de-chaussée commercial et de prévoir une porte d'entrée en bois de qualité, inspirée du caractère architectural de la maison; que de cette manière le garde-corps peut également être supprimé ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les châssis de fenêtres actuels en PVC ; que les nouveaux châssis de fenêtres sont également prévus en PVC ; que le PVC est un matériau peu qualitatif et que la fenêtre du 1er étage ne présente pas la même subdivision que celle des autres fenêtres du 1er étage ; que ces châssis ne respectent ni le matériau, ni les divisions d'origine, ce qui dénature l'harmonie de la façade ; que le bien se situe en ZICHEE; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade ; qu'afin de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétique de la façade, conformément à la prescription 21 du PRAS, la régularisations des châssis proposés en PVC ne peut pas être acceptée ;

Considérant de plus, que la façade existante est délabrée et en mauvais état (peinture écaillée, fissures, corniche en mauvais état,...) ; qu'il y a lieu de rafraîchir et de rénover les façades ; que lors de la rénovation, les ornements de façade existants tels que les cadres, etc..., doivent absolument être conservés ; qu'il est souhaitable de rénover la corniche selon le modèle d'origine et en bois ;

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, demandé le 21/12/2023, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer la lucarne au niveau de l'angle, réduire et revoir l'implantation de la lucarne en façade arrière (reculer par rapport à la corniche et aligner avec la fenêtre en-dessous) et revoir l'aménagement intérieur en fonction;
- revoir la partie de la façade avant au niveau de la dent creuse : supprimer le garde-corps, surélever le mur à la hauteur du rez-de-chaussée commercial et prévoir une porte d'entrée de qualité en bois s'inspirant du caractère architectural du bien;
- rafraîchir (par une mise en peinture) et rénover les façades - lors de la rénovation, les ornements de façade existants tels que les cadres, etc... doivent être conservés ;
- rénover la corniche selon le modèle d'origine en bois ;
- prévoir tous les châssis en façade avant en bois, avec imposte.

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.

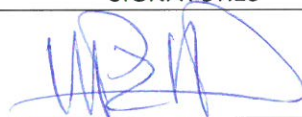
Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre II, art. 3 – minimale de superficie (chambre arrière au +2)
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

