

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38671

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

10. Dossier PU-38671 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Fikri Toko

LIEU

BOULEVARD LÉOPOLD II 119

OBJET

régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture de la cour et la création d'une terrasse couverte au +1 (maintien des 3 logements légaux) zone mixte, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »

ZONE AU PRAS

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 3 courriers sans demande d'être entendu
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

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 Fikri Toko pour régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture de la cour et la création d'une terrasse couverte au +1 (maintien des 3 logements légaux), **Boulevard Léopold II 119** ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- 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. 3 – superficie minimale
 - o Titre II, art. 10 – éclairage naturel ;

Considérant **que 3 courriers de remarques sans demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/12/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.711.13) daté du 16/01/2013 portant sur le changement de destination des combles en logement ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29029, délivré en date du 28/08/1964, pour la construction d'annexes arrières ;

Vu le refus d'urbanisme PU-33052, délivré en date du 07/03/2003, pour le changement d'affectation d'une partie d'atelier du 1er étage d'un bâtiment arrière en logement ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992 et dans le contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture de la cour et la création d'une terrasse couverte au +1 (maintien des 3 logements légaux) ;

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 s'étend sur une superficie légale exploitable de +/- 500m² ; qu'il est affecté à une activité commerciale au rez-de-chaussée avant, un espace d'atelier (R+1) en partie arrière et trois logements sur les étages du bâtiment principal ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs points de la situation de fait dont le demandeur et l'architecte n'étaient pas eux-même conscients au moment de l'introduction ; que les plans fournis n'apparaissent pas très clairs en termes de détails, de circulation, de finitions et d'épaisseur de traits ; que cela ne facilite pas le traitement de la demande ;

Considérant que le projet tente, premièrement, de régulariser la couverture complète de la parcelle entraînant la suppression d'une cour intermédiaire située entre le commerce et l'atelier arrière ; que cette cour n'apparaît pas significative au droit de l'intérieur d'îlot ; que la demande déroge toutefois aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU mais que cette couverture de cour est volumétriquement autorisable par le PPAS ; qu'elle permet d'agrandir une activité commerciale existante et, qui plus est, sur un axe

économiquement important de la commune ; que cette partie de la demande serait dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que l'étage du bâtiment arrière est maintenu en atelier ; que celui-ci reste indépendant du commerce et que son accès est envisagé via la création d'un nouvel escalier, débouchant du volume mais terminant « à l'air libre » (couvert) sur la plate-forme du 1^e étage ; que cette partie de la proposition a un impact négatif sur l'intérieur d'îlot, les logements et l'atelier lui-même qui ne peut plus être considéré comme facilement accessible ;

Considérant que ce volume du 1^e étage, quoi que légalement repris sur les plans d'archive, n'est pas non plus conforme au PPAS ; que son maintien ne doit en être que plus justifié et que l'actuelle proposition n'apparaît pas convaincante ; que plusieurs plaintes de riverains dans le cadre de l'enquête publique soulèvent des nuisances importantes sur l'intérieur d'îlot ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la coupe reprend ensuite l'ajout d'une toiture en polycarbonate, couvrant la plate-forme intermédiaire du 1^e étage ; que celle-ci participe à la couverture de l'escalier d'accès vers l'atelier mais aussi à la création d'une terrasse couverte pour le logement du 1^e étage ; que les plans ne décrivent pas clairement si les mitoyens sont également rehaussés mais que l'élément peut néanmoins être considéré comme une réelle augmentation de volume ; que cette dernière déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU pour ses voisins directs et au PPAS Léopold II B (35) en vigueur ; que le volume projeté n'apparaît ni durable ni qualitatif ; qu'il prive le logement concerné de toute luminosité directe et qu'il implique l'installation d'une palissade séparatrice entre les 1^e étages avant/arrière ; que cette partie de la demande rejoint significativement les plaintes du voisinage, sans être urbanistiquement justifiée ou qualitative ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que les logements des +1/+2 sont ensuite réagencés ; que, s'ils se limitent au volume chauffé légalement autorisé par le PU-29029, le projet prévoit de les transformer d'une à deux chambres ; que les plans n'en renseignent pas les superficies mais que la chambre arrière du 1^e étage ne semble pas atteindre les 9m² requis (art.3, Titre II, RRU) ; que les séjours ne profitent plus, non plus, conformément à l'art. 10 du Titre II du RRU, d'aucun apport de lumière ; que la proposition n'est dès lors pas acceptable et qu'il y a lieu de maintenir ces deux unités comme des logements 1-chambre, conformément aux plans légaux ;

Considérant que, d'après les plans fournis, la hauteur sous-plafond du 1^e étage (2m45) n'atteint plus, non plus, les minima requis par l'art.4 du Titre II du RRU ; que celle-ci était pourtant initialement reprise à 2m60 sur le PU-29029 ; que cette dérogation n'est, tout comme l'ensemble des autres dérogations dans le projet, urbanistiquement pas justifiée et qu'elle n'est dès lors que difficilement acceptable ;

Considérant que la hauteur sous plafond des étages +2/+3 est aussi, d'après la coupe fournie dans le dossier, diminuée par rapport à la situation de droit ; que cela ne participe pas forcément à une amélioration de la situation existante ;

Considérant que la demande vise également à changer la destination des combles en logement pour la création d'un duplex avec le niveau +3 ; que ce type d'intervention, pour la valorisation de surfaces existantes et l'agrandissement d'un logement reconnu, est le plus souvent positive ; que le collège favorise aussi la création de grands logements (3-chambres ou plus) sur son territoire et que, dans le cadre d'un projet global qualitatif, cette partie de la demande pourrait être acceptable ;

Considérant que l'aménagement avancé n'est, de nouveau, pas très qualitatif ; que le séjour, organisé sur une profondeur importante, n'atteint pas, conformément à l'art.10 du Titre II du RRU, la surface éclairante nécessaire ; que le dédoublement des salles de bains et la découpe que cela entraîne sur le niveau inférieur n'est que peu souhaitable ; que l'habitabilité de la grande chambre, au vu de la pente de toiture, de l'emplacement de la porte, de la cheminée et de l'accès au grenier, n'est pas idéale ;

Considérant qu'aucune des deux chambres sous toiture n'atteint, non plus et encore une fois, la surface éclairante requise par l'art. 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet tend, enfin, à régulariser les modifications apportées, sans autorisation préalable, sur la façade avant ; que, si le bâtiment ne revêt aucun caractère architectural spécifique, il se situe quand même le long d'un espace structurant emblématique pour la commune et en ZICHEE ; qu'il est aussi entouré de deux immeubles patrimonielement remarquables ;
Considérant que, dans ce contexte, la proposition de devanture commerciale n'apparaît architecturalement pas suffisamment qualitative ; que ni le matériaux avancé (PVC), ni la division ou la composition, ni le caisson à volet visible ne sont acceptables ; qu'une nouvelle proposition, simple et inspirée d'une devanture traditionnelle, éventuellement en aluminium, devrait être étudiée ;
Considérant que les tentes solaires sont aussi, le plus souvent, limitées aux activités qui le justifient ; que la demande ne renseigne aucune information quant au commerce envisagé pour le rez-de-chaussée ;
Considérant que la proposition d'enseigne n'est pas, non plus, intégrée à la composition de la façade avant ; qu'elle n'est dès lors pas non plus acceptable ;
Considérant que le bac de corniche en PVC ne participe, une nouvelle fois, pas à un embellissement de la façade ;
Considérant que la proposition de PVC pour les étages +2 et +3 est éventuellement plus entendable ; que les baies concernées sont de dimensions plus petites, sans cintrage et munies d'une division simple ; qu'une uniformité des matériaux est urbanistiquement quand même toujours aussi appréciable ;
Considérant, enfin, que plusieurs riverains réagissent à la demande dans le cadre de l'enquête publique ; que tous s'opposent de manière significative à l'aménagement d'une terrasse au 1^e étage ou à l'éventuelle occupation du bâtiment arrière en logement ; qu'ils soulèvent un niveau important de nuisances dû aux différentes occupations du bien depuis de nombreuses années ; qu'une étude et des travaux d'amélioration acoustique devraient pouvoir être intégrés au projet ;
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

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

