

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38567

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/03/2024

6 Dossier PU-38567 - mp

DEMANDEUR

Monsieur Liviu Stetiu

LIEU

RUE AUGUSTE VAN ZANDE 52

OBJET

ART 126/1 la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée d'une maison de rapport ainsi que la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zones d'habitation - dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé "Quartier chaussée de Gand/rue Van Zande (Berchem-Sainte-Agathe) approuvé par arrêté royal en date du 03/10/1951;

ENQUETE PUBLIQUE

du 05/03/2024 au 19/03/2024 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

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

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 LIVIU Stetiu** pour la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée d'une maison de rapport, **Rue Auguste Van Zande 52** ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Monsieur LIVIU Stetiu** pour : ART 126/1 : la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée d'une maison de rapport ainsi que la modification de la façade avant, **rue Auguste Van Zande 52** ;

Considérant que la **demande initiale** a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2023 au 12/09/2023 ainsi qu'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;

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

Considérant que la demande déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la construction dans une zone de cour et jardin;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.4 (hauteur sous plafond), l'art.10 (éclairage naturel) et l'art.17 (local vélos) du Titre II;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/10/2023 ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 19/09/2023 **sur la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée d'une maison de rapport et dont la teneur suit :**

« Vu le permis PU-30.799 délivré en date du 10/06/1977 pour la transformation du rez-de-chaussée en magasin et atelier;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé "Quartier chaussée de Gand/rue Van Zande (Berchem-Sainte-Agathe) approuvé par arrêté royal en date du 03/10/1951;

Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le sous-sol d'une maison de rapport; que le rez-de-chaussée est légalement destiné à un espace commercial et le sous-sol à la fonction d'atelier; que la partie concernée par la présente demande dispose d'une superficie de 126m² (dont 70,5m² au RDC et 55,5m² au sous-sol); que le bien comporte également 2 unités de logement aux étages supérieurs;

Considérant que le projet ne répond pas aux prescriptions du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art.10) et de hauteur sous plafond (art.4); que les qualités de vie du nouveau logement ne sont pas optimales, le séjour ne recevant pas suffisamment de lumière naturelle, la hauteur sous plafond du bureau n'étant que de 1,83m sur plus de la moitié de sa surface, la chambre à coucher et le bureau n'étant équipés que d'une fenêtre haute et d'une coupole; que les chambres n'ont par conséquent pas de vue sur l'extérieur et que la présence d'une coupole n'est en aucun cas une solution qualitative pour une chambre à coucher; qu'en outre, le bureau et la chambre à coucher se situent en-dessous du niveau du sol, ce qui n'est pas acceptable pour des locaux habitables; que le demandeur n'a pas justifié les dérogations;

Considérant que le projet augmente le nombre de logements sans prévoir de solution de stationnement ni de local vélos; que cela est contraire à l'article 17 du Titre du RRU;

Considérant que le permis PU-30.799 prévoyait une toiture verte, plus précisément une couche de 20cm de pleine terre au-dessus des toitures plats du sous-sol; que sa non-réalisation dans les faits constitue en principe une infraction par rapport à la situation légale et n'est pas conforme à l'article 0.6 du PRAS qui impose que les travaux doivent améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot; qu'il est en tout cas regrettable que le présent projet ne prévoit pas de réaliser cette toiture verte car cela améliorerait considérablement le champ de vue pour les habitants de l'immeuble;

Considérant que le projet ne répond pas aux conditions du PPAS étant donné que la construction du niveau semi-enterré est située dans la zone de la cour et du jardin; que le demandeur n'a pas justifié cette dérogation; qu'elle n'est donc pas acceptable;

Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée a été également modifiée sans autorisation; que la vitrine et la porte d'entrée ont été remplacées par des éléments en PVC, le revêtement en mosaïque et la plinthe en pierre bleue par des plaques noires (type granit);

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne propose pas la remise en harmonie avec la conception d'origine; que la transformation de la façade constitue un appauvrissement de celle-ci tant au niveau des matériaux que de la composition; qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect architectural de la façade en respectant la typologie de la façade existante, de choisir des matériaux durables, d'adapter la façade au niveau du rez-de-chaussée à sa fonction de logement (prévoir une allège en pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée, remplacer les fenêtres et la porte en PVC par des menuiseries en bois/alu ...) et d'enlever la tente solaire;

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 19/02/2024 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par 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 n'est pas modifié ;

Considérant que **cette nouvelle demande** a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/03/2024 au 19/03/2024** ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Considérant que la demande déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la construction dans une zone de cour et jardin;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.10 (éclairage naturel) et l'art.17 (local vélos) du Titre II;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/10/2023;

Vu le **permis PU-30.799 délivré en date du 10/06/1977** pour la transformation du rez-de-chaussée en magasin et atelier;

Considérant que le bien se situe **en zone d'habitation** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans le périmètre **du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé "Quartier chaussée de Gand/rue Van Zande (Berchem-Sainte-Agathe)** approuvé par arrêté royal en date du 03/10/1951;

Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le sous-sol d'une maison de rapport ; que le rez-de-chaussée est légalement destiné à un espace commercial et le sous-sol à la fonction d'atelier ; que la partie concernée par la présente demande dispose d'une superficie de 126m² (dont 70,5m² au RDC et 55,5m² au sous-sol); que le bien comporte également 2 unités de logement aux étages supérieurs;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées au projet suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 19/09/2023 :

- l'agrandissement de la chambre à coucher au -1 par la suppression du bureau
- l'aménagement de la toiture plate au-dessus de la chambre à coucher en toiture végétale
- la modification de la façade avant : le placement d'une plinthe en pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée et le changement des matériaux de la fenêtre et de la porte d'entrée en aluminium

Considérant que le projet vise toujours la régularisation du changement de destination du commerce avec atelier(-1/R) en logement duplex;

Considérant que le bureau, dont la hauteur sous plafond était insuffisante, a été transformé en espace de rangement et que la chambre à coucher a été agrandie ; que la qualité de vie de la nouvelle unité d'habitation reste néanmoins insuffisante ;

Considérant que le manque d'éclairage naturel dans le séjour n'a pas été résolu et que le projet ne répond donc toujours pas aux prescriptions de l'art.10 du Titre II du RRU ; que la chambre, qui n'est munie que d'une fenêtre haute et d'une coupole, ne bénéficie pas d'une vue sur l'extérieur et que la

présence d'une coupole n'est en aucun cas une solution qualitative pour une chambre ; que, de plus, la chambre se situe au-dessous du niveau du sol, ce qui n'est pas acceptable pour des locaux habitables; que le demandeur n'a pas justifié la dérogation;

Considérant toutefois, étant donné que le projet est situé dans une zone résidentielle et qu'il dispose d'un grand jardin, que la conversion vers un usage résidentiel est possible à condition qu'il s'agisse d'un logement de qualité ; qu'il y a lieu de réaliser une cour anglaise au niveau de la chambre au -1 et de supprimer les coupoles afin d'améliorer la qualité de vie de la chambre à coucher ; qu'il y a également lieu de prévoir une coupole au-dessus de la cuisine ou de justifier la dérogation par rapport à l'art.10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet augmente le nombre de logements sans prévoir de solution de stationnement ni de local vélos; que le projet ne prévoit pas d'espace de rangement pour les bicyclettes, bien que cela soit possible en principe; qu'il y a par conséquent une dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU; que cette dérogation n'est pas été justifiée ; qu'il y a lieu d'aménager un local vélos/poussettes sous l'escalier commun;

Considérant que le projet ne répond pas aux prescriptions du PPAS en ce sens que la construction du niveau semi-enterré est réalisée dans la zone de la cour et du jardin; que le demandeur n'a pas justifié cette dérogation; que le volume a été accepté dans un permis précédent (PU-30.799) sous la condition de créer une toiture verte ; que cette toiture verte n'a cependant jamais été réalisée;

Considérant que la présente nouvelle proposition prévoit une toiture verte au-dessus de la chambre à coucher, ce qui est positif mais que les 2 grandes coupoles placées dans ce toit plat affectent cependant l'impact favorable de la toiture verte ; que le projet n'est par conséquent pas conforme au PPAS et ne répond pas à l'article 0.6 du PRAS qui impose que les travaux doivent améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot; que le projet ne peut répondre au PPAS et à l'article 0.6 du PRAS qu'en réalisant un toit vert, c'est-à-dire une couche de minimum 20cm de pleine terre au-dessus des toits plats des sous-sols;

Considérant que la demande prévoit toujours la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée ; qu'à l'exception des dalles noires (type granit) qui sont conservées, des modifications ont été apportées par rapport à la demande précédente : qu'une petite plinthe en pierre bleue est prévue et qu'il est proposé de remplacer les châssis de fenêtres en PVC par des châssis en aluminium lors de leur prochain remplacement ; que la proposition ne respecte pas la typologie de la façade existante; que la transformation de la façade constitue un appauvrissement de celle-ci tant au niveau des matériaux que de la composition; qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect architectural de la façade en respectant la typologie de la façade existante et d'adapter la façade au niveau du rez-de-chaussée à sa nouvelle fonction de logement ; qu'il est nécessaire de supprimer le panneau fixe en aluminium et de rehausser la plinthe en pierre bleue jusqu'au seuil de la fenêtre ; que le revêtement type granit est un matériau atypique dans la rue et qu'il convient de choisir un matériau qui s'harmonise avec les matériaux de façade existants dans le paysage de la rue ;

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 du 10/10/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le panneau fixe en aluminium en façade avant et rehausser la plinthe en pierre bleue jusqu'au seuil de la fenêtre ;
- remplacer les panneaux en type granit par un matériau qui s'harmonise avec les matériaux de façade existants dans le paysage de la rue ;
- réaliser une cour anglaise au niveau de la chambre au -1 ;
- prévoir une coupole au-dessus de la cuisine ou justifier la dérogation par rapport à l'art.10 du au Titre II du RRU ;
- aménager un local à vélos/poussettes sous l'escalier commun ;
- prévoir une toiture verte sans coupoles, plus précisément une couche de minimum 20cm de pleine terre au-dessus des toitures plates du sous-sol ;

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. 10 – éclairage naturel

Les dérogations à un PPAS

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

