

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38409

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

9. Dossier PU-38409 - od

<u>DEMANDEUR</u>	ADAM VOYAGES & REAL ESTATE S.P.R.L. représenté par Monsieur Mehmet Kavaklioglu
<u>LIEU</u>	RUE DU PRESBYTÈRE 56
<u>OBJET</u>	ART 126 - la régularisation de la modification de la façade avant d'un immeuble de commerce rez+2+T.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 ADAM VOYAGES & REAL ESTATE S.P.R.L. représentée par Monsieur Mehmet Kavaklioglu pour Art 126 - la régularisation de la modification de la façade avant d'un immeuble de commerce rez+2+T, rue du Presbytère 56 ;

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite par ADAM VOYAGES & REAL ESTATE S.P.R.L. représentée par Monsieur Mehmet Kavaklioglu pour la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce vers logement (2 à 3 logements), de l'extension de l'annexe du rez-de-chaussée, de la modification de la façade avant, rue du Presbytère 56 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/01/2023 au 07/02/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

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

Considérant que la demande initiale dérogeait, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 10 du Titre II (éclairage naturel) ;

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

Vu l'avis favorable conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 10/02/2023 ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 14/02/2023 relatif à la demande et dont la teneur suit :

« Vu le permis PU-29397 délivré le 26/08/1966 pour une extension arrière à tous les niveaux ;

Vu le permis PU-29630 délivré le 01/12/1967 pour la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport comprenant un commerce avec logement accessoire au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ; que le dernier permis délivré en 1967 (PU-29630) concernait la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ; que cette annexe a été construite sans autorisation à 0,98 m du fond de la parcelle alors que le permis prévoyait de maintenir un bout de jardin non construit de 2,10m derrière l'annexe ; que la façade actuelle ne correspond pas à celle autorisée dans le PU de 1966 (PU-29397) et que cela constitue une infraction ; que les renseignements délivrés en 2020 ont mis en évidence cette infraction ; que le bien a été vendu en 2020 par le demandeur, ADAM VOYAGES & REAL ESTATE S.P.R.L., à 3 propriétaires distincts et que le demandeur s'est engagé à régulariser l'infraction lors de la vente des 3 unités aux 3 copropriétaires;

Considérant que la demande porte d'une part sur la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce vers logement et de l'extension de l'annexe du rez-de-chaussée ; que la demande prévoit la régularisation de la suppression du commerce et de l'aménagement d'un logement 2 chambres au rez-de-chaussée ; qu'une chambre de 16 m² est aménagée dans la pièce utilisée légalement pour le commerce ; que ce changement d'utilisation est accompagné de la modification de la vitrine en châssis ouvrant ; que le nouveau châssis proposé est peu adapté à la fonction de chambre car sa large ouverture vers la rue ne permet pas de garantir l'intimité nécessaire à une chambre ; qu'en outre, la demande prévoit la régularisation de l'agrandissement de l'annexe sur toute la profondeur de la parcelle ; que cela déroge à l'article 4 du Titre II du RRU car l'extension est construite au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ; que le jardin disponible à l'origine pour le logement accessoire au commerce est réduit par rapport à la situation initiale, ce qui est regrettable ; que le jardin est aménagé en cour et que cela déroge à l'article 13 du Titre II du RRU ; que la prescription 0.6. du PRAS prévoit que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que la modification proposée ne vise pas à répondre à cette prescription ; qu'en outre, les modifications proposées au rez-de-chaussée ont pour conséquence que l'aménagement de l'immeuble ne correspond plus aux caractéristiques essentielles de ce qui avait été autorisé à l'origine, à savoir un commerce avec logement accessoire; que le séjour du logement proposé, qui était initialement la salle à manger du logement accessoire, dispose d'un éclairage naturel insuffisant par rapport aux prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU, que cela n'est pas acceptable ; que le logement proposé est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que le changement de destination du rez-de-chaussée et l'extension de l'annexe du rez-de-chaussée ne peuvent être acceptés tels quels ;

Considérant que la demande porte d'autre part sur la régularisation de la modification de la façade avant ; que la façade a été modifiée sans autorisation entre 1966 et 2009 ; que, d'après ce qui est indiqué dans la note explicative rédigée par le demandeur, cette modification a été effectuée il y a une quinzaine d'années ; que la composition de la partie haute de la façade (1er et 2ème étage) ne correspond plus du tout à celle autorisée par le permis PU-29397, ni à celle des autres maisons présentes dans la rue ; qu'en effet, la façade est revêtue de briquettes de ton beige clair et les 2 châssis placés de manière horizontale sont en pvc brun foncé ; que les dimensions des châssis ne permettent pas de respecter les prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel pour les séjours des appartements situés au 1er et 2ème étage, ce qui est regrettable ; que la partie basse ne correspond pas non plus à la façade autorisée par le permis PU-29397 ; que la porte d'entrée est en métal alors que la porte d'origine était en bois ; que cette partie de la façade est cependant plus simple que ce qui était autorisé en 1966 ; que la façade existante a été modifiée il y a longtemps, qu'elle est cohérente dans son ensemble mais peu intégrée par rapport aux autres maisons de la rue ; que la demande prévoit de placer un nouveau châssis dans la vitrine du commerce ; que la division proposée pour ce nouveau châssis n'est pas du tout cohérente par rapport à la composition de la façade ; que le bien se situe en ZICHEE; 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 ; qu'en outre, le bien est situé à proximité d'un bien classé, l'Ecole de Dessin et de Modelage située rue Mommaerts; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade ; que la régularisation de la modification de la façade avant ne peut être autorisée telle quelle ;

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 17/05/2023 ;

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 la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent le remplacement de châssis, portes et vitrines et la modification des parements de façades des bâtiments bas; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que la demande modifiée porte essentiellement sur la régularisation de la modification du 1er et 2ème étage de la façade avant qui a été effectuée entre 1966 et 2009 ; que cette partie de la façade ne correspond plus du tout à celle autorisée par le permis PU-29397, ni à celle des autres maisons présentes dans la rue ; qu'en effet, la façade est revêtue de briquettes de ton beige clair et que les 2 châssis placés de manière horizontale sont en pvc brun foncé ; que les dimensions des châssis ne permettent pas de respecter les prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel pour les séjours des appartements situés au 1er et 2ème étage; que la partie supérieure de la façade existante a été modifiée il y a longtemps et que la façade est en bon état; que la modification de la dimension de ces 2 fenêtres est regrettable mais que c'est une situation très

ancienne ; que la dérogation à l'article 10 du Titre II peut dès lors être acceptée ; que le bien se situe en ZICHEE; 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 ; qu'en outre, le bien est situé à proximité d'un bien classé, l'Ecole de Dessin et de Modelage située rue Mommaerts ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade ; que la régularisation de la modification du revêtement de la façade et de la taille des châssis peut être autorisée mais qu'il convient de prévoir, au 1er et 2ème étage, des châssis en bois dont le placement devra être mis en œuvre lors du prochain remplacement des châssis;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE UNANIME sur le projet ;

Article 1

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Les menuiseries en bois devront être mises en œuvre au prochain remplacement de châssis ;

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

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE