

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38857

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/01/2025

2. Dossier PU-38857 – jb/sk

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Afrdita COROLI
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE MERCHTEM 102
<u>OBJET</u>	régulariser la division de 2 à 3 logements aux étages par la construction d'une annexe au 1er étage, la fermeture des balcons et la rehausse de la façade arrière , régulariser la fermeture de la cour et la modification des châssis à l'avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2025 au 21/01/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 d'une construction mitoyenne) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Madame Afrdita Coroli pour régulariser la division de 2 à 3 logements aux étages par la construction d'une annexe au 1er étage, la fermeture des balcons et la rehausse de la façade arrière, régulariser la fermeture de la cour et la modification des châssis à l'avant, **Chaussée de Merchtem 102** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2025 au 21/01/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre II : art.3 - surfaces
 - o Titre II, art.8 – WC
 - o Titre II, art.10 - éclairage naturel
 - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs

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

Considérant qu'une enquête publique avait été réalisée, préalablement à celle-ci, du 26/11/2024 au 10/12/2024 ; qu'elle a été jugée caduque car le demandeur et son architecte n'ont pas chargé le bon dossier en ligne ; que ceci a fait l'objet d'une remarque ; que les plans ont toutefois été communiqués au plaignant suite à cette remarque ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 14/11/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques établis par la commune en date du 1/07/2019 ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+3 comprenant, au rez-de-chaussée, un commerce disposant d'une annexe, à droite, et d'une cour, à gauche, 1 logement au premier étage et un second logement, de type duplex, sur les deux derniers niveaux ; que les logements sont compris, en situation légale, dans le volume principal et ne disposent pas d'annexe ;

Considérant que la commission de concertation n'a pas réussi à s'entendre sur une décision commune ;

AVIS MAJORITAIRE :

Considérant que la première partie de la demande porte sur la régularisation de la fermeture de la cour au niveau du rez-de-chaussée ; que celle-ci s'étend sur une surface de +/-15m² et qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, en couvrant tout le terrain ; que le bien se situe surtout aussi en zone d'habitation, hors d'un liseré de noyau commercial, et que l'extension des commerces, selon le PRAS, n'y est pas autorisable au-delà des ¾ maximum de la profondeur de la parcelle ; que cela est considéré comme une atteinte à l'intérieur d'îlot, interdite en zone d'habitation ; que la couverture complète de la cour n'est dès lors pas envisageable ;

Considérant que Bruxelles Environnement souligne également la nécessité de préserver des surfaces perméables et plantées pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité en ville et de gestion intégrée des eaux de pluie ; que cela s'accorde avec la prescription 0.6 du PRAS qui tend à une amélioration végétale et paysagère des intérieurs d'îlot ; que la démarche participe également à diminuer les îlots de chaleur en ville ;

Considérant que le projet vise ensuite à régulariser l'augmentation du nombre de logements aux étages, passant de 2 à 3 unités ; que URBAN souligne une multiplication peu souhaitée de petites unités au détriment des logements familiaux ; qu'il souligne également la création de logements qui

dérogent, de manière importante, au Titre II du RRU (art.3 – surface minimum / art.8 – WC / art.10 – éclairage naturel) et une fermeture des balcons d'origine peu qualitative pour l'habitabilité intérieure ; que, pour la Région, les logements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans incluent aussi une augmentation du volume arrière, jusqu'en fond de parcelle, au niveau du 1^{er} étage ; que, si celle-ci vise à améliorer la situation du logement concerné, elle déroge lourdement aussi aux art.4 et 6 du Titre I du RRU, avec un impact important sur ces deux voisins directs ; que le maintien de ce volume construit sans autorisation n'apparaît dès lors pas acceptable ; Considérant que l'architecte du voisin (n°104), présente en séance de commission de concertation, confirme une importante perte de lumière pour la cour voisine qui sera prochainement rouverte ; Considérant que Bruxelles Environnement insiste encore sur la surdensification négative des intérieurs d'ilot ;

Considérant que les plans présentent ensuite une isolation de la façade arrière ; que, si celle-ci induit une surépaisseur des deux voisins par rapport à l'alignement d'origine, elle ne peut être urbanistiquement considérée comme préjudiciable pour les voisins ; que la démarche s'inscrit positivement dans les enjeux du développement durable et que le dépassement de la profondeur, strictement dû à l'isolation des façades arrière, est dès lors acceptable dans le cadre d'un projet global qualitatif ;

Considérant que l'analyse du dossier met également en lumière une augmentation du volume, en coupe, au droit de la toiture ; que cette rehausse, dérogatoire à l'art.6 du Titre I du RRU pour le n°102, n'améliore pas non plus la situation urbansitique du bien, participant aussi à un enclavement de l'angle de l'ilot ; que cette augmentation de volume n'est, en plus, justifiée que par la fermeture peu souhaitable des balcons ; que la suppression d'espaces extérieurs existants pour les logements est regrettable et que cette partie de la demande n'est dès lors pas non plus justifiable ;

Considérant que le projet ne propose ensuite rien, conformément aux art.16-17-18 du Titre II du RRU, en ce qui concerne la création de locaux communs fonctionnels ; que ceux-ci sont pourtant nécessaires quand on augmente le nombre de logements pour un bien ;

Considérant que la dernière partie de la demande concerne une régularisation de la façade avant ; que, quoique le bois soit davantage préconisé pour ce type de bien, les châssis PVC repris pour les étages respectent positivement le cintrage supérieur des baies ; qu'un ensemble de grilles de ventilation visibles sont toutefois regrettables et qu'il y aurait dès lors lieu de faire une meilleure proposition d'intégration ;

Considérant que, en ce qui concerne le rez-de-chaussée, l'architecte confirme, en séance de commission de concertation, une régularisation de la situation existante de fait avec une amélioration des portes d'accès logement + commerce pour un ensemble de panneautages plus travaillés ; qu'un accord de principe est posé sur le dessin proposé de la situation projetée ; que la commission de concertation sensibilise à la grande qualité architecturale de la devanture commerciale d'origine ;

Considérant qu'une remarque est enfin faite sur le choix de la couleur de finition pour les menuiseries du rez-de-chaussée ; que le blanc serait davantage harmonieux pour l'ensemble de la façade et qu'il s'impose, en tout cas, pour une plus grande cohérence des fonctions, au niveau de la porte d'entrée des logements ;

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

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels,
G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)

MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Pierre Servais
(Signature)

Digitally signed
by Pierre Servais
(Signature)

AVIS MINORITAIRE :

Considérant que, par rapport à la couverture de la cour, la commune souhaiterait pouvoir encourager l'agrandissement de la surface commerciale existante, située à proximité de la Maison des Cultures ; qu'aucune dérogation au PRAS n'est toutefois possible ;

Considérant que, par rapport à l'augmentation du nombre de logements pour les étages, la commune défend une situation urbanistique, au-dessus d'un commerce et sur un axe animé comme la chaussée de Merchtem, peu idéale à l'aménagement d'une famille ; qu'elle se positionne favorablement à l'aménagement de trois petites unités ; que cette partie de la demande dépend cependant de l'octroi de plusieurs dérogations au Titre II du RRU (art.3 – 8 – 10 – 16 – 17 – 18) qui ne peuvent être accordées que par l'urbanisme régional (URBAN) ;

Considérant que la Commune souligne des dérogations plutôt mineures en ce qui concerne l'art.3 (chambre de 13.6m² au lieu de 14m²) et l'art.10 (coefficient de 0.18 au lieu de 0.20) des étages +2/+3 ; qu'elle souligne également une facile suppression de la dérogation à l'art.8 (WC) et un aménagement possible de locaux communs au niveau du rez-de-chaussée ; qu'elle n'émet pas de réticence à la fermeture des balcons ;

Considérant que, par rapport à l'extension importante du 1^e étage, la Commune partage l'avis de la Région sur l'impact et les nuisances qu'elle engendre en intérieur d'ilot ; que cette partie infractionnelle du volume ne peut être régularisée et qu'elle encourage un aménagement du 1^e étage sur le même plan que les niveaux supérieurs ;

Considérant que la Commune s'aligne également à l'avis régional en ce qui concerne l'isolation des façades arrière ;

Considérant que la Commune rejoint aussi l'avis des autorités régionales en ce qui concerne la façade avant ;

Considérant que la zone d'enseigne est enfin trop proche de la mitoyenneté sans être dans le prolongement de la baie ; que celle-ci, encore à définir, devra, au minimum, répondre à l'article 36 du Titre VI du RRU ; que la Commune préconise un lettrage découpé sobre et respectueux de la devanture ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet, pour la Commune, 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 MINORITAIRE** 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, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Rouvrir la cour du rez-de-chaussée pour une conformité au PRAS et au RRU ;
- Supprimer l'annexe non autorisée du 1^e étage et aligner son plan d'aménagement sur les autres niveaux ;
- Revoir la proposition de la façade avant pour une intégration des grilles de ventilation, des portes d'accès (logements + commerce) en bois, plus travaillées en termes de panneautages ;
- Prévoir une finition « blanc » de la porte d'entrée des logements (et éventuellement de la devanture commerciale) ;
- Favoriser le choix d'une enseigne sobre, en lettrage découpé ;

DELEGUES

SIGNATURES

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. - D. L.', written over a horizontal line.

