

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38494

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

15 Dossier PU-38494 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Gulam Abass Irshad
<u>LIEU</u>	RUE DE BRUGES 30
<u>OBJET</u>	la régularisation de la fermeture des balcons, de la modification de la façade, du changement de destination du commerce avec cuisine et consommation sur place en équipement médical (76m ²) ainsi que la modification de l'aménagement intérieur aux étages
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIF D'ENQUETE</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 Gulam Abass Irshad pour la régularisation de la fermeture des balcons, de la modification de la façade, du changement de destination du commerce avec cuisine et consommation sur place en équipement médical (76m²) ainsi que la modification de l'aménagement intérieur aux étages, **Rue de Bruges 30** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art 3 (surfaces) et 10 (éclairage naturel) ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent la fermeture des balcons et le changement de destination du rez-de-chaussée de moins de 100m² ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-21405, délivré en date du 9/06/1939, pour la construction d'une maison et dépendances ;

Vu les renseignements urbanistiques du 9/9/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+2+T comprenant 6 logements aux étages et un commerce avec cuisine et consommation sur place au rez-de-chaussée (76m²) ;

Considérant que le projet vise la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière ; que le projet tend à créer un volume fermé au lieu d'un volume ouvert ; que le volume fermé dépasse le voisin le moins profond de 4,25m et les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que ce volume existe néanmoins pour ces contours et est en partie masqué par un retour existant du mur mitoyen du côté du voisin le moins profond ; qu'il n'impacte dès lors pas ce voisin ;

Considérant que le volume fermé est destiné à accueillir des salles d'eau qui n'existaient pas à l'origine ; que l'installation de celles-ci est regrettable car supprime l'aspect traversant des appartements ;

Considérant toutefois que l'installation des salles d'eau est nécessaire et supprimera quoiqu'il arrive le côté traversant des appartements vu leurs étroitesse ; que la régularisation de la fermeture des balcons et leur aménagement en salle d'eau est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet revoit également l'aménagement des pièces avant des logements en supprimant les portes séparatives des 2 espaces avant de ces logements et en installant une cloison séparative entre un espace nuit et un espace jour ; que ces modifications sont problématiques pour 2 raisons : premièrement, la suppression des portes séparatives porte atteinte au petit patrimoine et n'a pas lieu d'être, deuxièmement, la nouvelle cloison installée prive de lumière le séjour, ce qui déroge à l'article 10 du Titre II du RRU et l'aménagement tend à créer une chambre de 9m², ce qui est moins que 14m² et déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que tout ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de préserver l'aménagement existant des pièces avant en préservant les portes de séparation de ces pièces ;

Considérant que certaines baies en façade arrière ne figurent pas sur les plans ; qu'il y a dès lors lieu de corriger cela ;

Considérant qu'au 3^e étage, le projet prévoit l'aménagement d'escaliers vers les greniers ; que cet aspect du projet diminue fortement un espace de vie déjà exigü pour gagner uniquement un confort d'accès au grenier qui serait susceptible d'être transformé en chambre, ce qui ne serait pas souhaitable au vu de la taille du logement et de la densité déjà importante de l'immeuble ; que l'aménagement d'escalier vers le grenier n'est pas souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer ces escaliers des plans ;

Considérant que la propagation du bruit entre les appartements de même niveau peut être très gênante ; que le confort des appartements peut plutôt être amélioré sur ce point ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une isolation phonique suffisante entre les appartements d'un même niveau ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation du changement de destination d'un commerce avec cuisine et consommation sur place en équipement médical ; que le projet déroge au Titre IV du RRU ;

qu'en effet, l'entrée n'est pas de plain-pied, ce qui déroge à l'article 4 du Titre IV du RRU (accès) ; que les couloirs sont inférieurs à 1,20m et ne disposent pas d'espace de rotation, ce qui déroge à l'article 9 du Titre IV du RRU (couloirs) ; que la porte entre le sas d'entrée et le couloir ne répond pas l'article 10 du Titre VI du RRU ; que ces dérogations sont très regrettables ; qu'il s'agit toutefois d'une activité qui fonctionne en l'état ; que la commission de concertation ne s'oppose pas à son maintien ;

Considérant que la vitrine a été changée en infraction de bois à PVC et est à régulariser ; que le projet se trouvant hors ZICHEE, le matériau PVC est acceptable ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Aux étages, préserver l'aménagement existant des pièces avant en préservant les portes de séparation de ces pièces
- Au 3^e étage, supprimer les escaliers menant aux greniers des plans
- Prévoir une isolation phonique suffisante entre les appartements d'un même niveau
- Corriger les plans en façade arrière (indiquer toutes les baies existantes)

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 I, art. 4 – profondeur

Titre IV, art. 4 – accès

Titre IV, art. 9 – couloir

Titre IV, art. 10 – portes intérieures

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES



