

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

### 2. Dossier PU-38482 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Ibrahim Ben Mohamed</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DES QUATRE-VENTS 99- 101</b>
<u>OBJET</u>	la transformation et régularisation d'un immeuble de rapport R+2+T et de ses annexes, suite au PV.U.914.16
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) - 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 Monsieur Ibrahim Ben Mohamed pour la transformation et la régularisation d'un immeuble de rapport R+2+T et de ses annexes, suite au procès-verbal PV.U.914.16, situé **Rue des Quatre-Vents 101** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** pour les motifs suivants :

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **28/04/2023** pour les motifs suivants :

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

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 **18/04/2023** ;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.914.16 daté du 07/03/2016 portant sur des modifications du volume bâti, des changements de destinations variés, une augmentation du nombre de logements passant de 5 à 11 unités et une modification de la façade avant, constituant ainsi des infractions au règlement régional d'urbanisme et un non-respect des prescriptions 06 et 21 du PRAS ;

Vu le permis d'urbanisme PU-2785, délivré en date du 04/06/1889, pour la construction de deux maisons (99-101) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-12197, délivré en date du 26/10/1920, pour la construction d'un bâtiment intérieur (101);

Vu le permis d'urbanisme PU-12844, délivré en date du 22/11/1922, pour la construction d'un bâtiment intérieur (101);

Vu le permis d'urbanisme PU-18481, délivré en date du 31/03/1933, pour la construction de terrasses suspendues avec WC (99) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18890, délivré en date du 02/02/1934, pour la construction d'un hangar situé dans l'alignement du n°103 (101) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20469, délivré en date du 21/12/1961, pour l'exploitation d'un atelier pour le travail du bois (101) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-35785, délivré en date du 06/11/2013, pour le changement d'affectation d'une remise en commerce et boulangerie de 337m<sup>2</sup> (101) ;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-36850 datant du **29/09/2022** portant sur « la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.914.16, de l'augmentation du nombre de logements (de 5 à 6), avec maintien du bureau existant, dans le bâtiment avant, de la construction de lucarnes en façades avant et arrière du volume principal, de la transformation de la toiture du bâtiment arrière et de la modification de la façade à rue ainsi que la réaffectation du rez-de-chaussée arrière en atelier et des étages en deux bureaux (dissociés de l'atelier) pour un total de 6 logements, 3 bureaux et 1 espace d'atelier, Rue des Quatre-Vents 99 – 101 » ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du **16/05/2017** portant sur la demande initiale du PU-36850 à savoir « la régularisation, suite au PV.U.914.16, de l'augmentation du nombre de logements (de 5 à 9), de la construction de lucarnes en façades avant et arrière du volume principal, de la transformation de la toiture du bâtiment arrière, de la suppression d'une partie de ce même bâtiment arrière et de la modification de la façade ainsi que le changement d'affectation d'un atelier en parking et la réouverture d'une partie de la parcelle » ; vu les plans modificatifs (ART 126) du PU-36850 introduits en date du **14/02/2018** et l'avis favorable à condition de la commission de concertation en date du **04/07/2018** ; vu les plans modificatifs (ART126 bis) introduits en date du **05/06/2019** et l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du **22/09/2020** concernant la dernière demande, à savoir « la régularisation, suite au PV.U.914.16, de l'augmentation du nombre de logements (de 5 à 6), avec maintien du bureau existant dans le bâtiment avant, de la construction de lucarnes en façades avant et arrière du volume principal, de la transformation de la toiture du bâtiment arrière et de la modification de la façade à rue ainsi que la réaffectation du rez-de-chaussée arrière en atelier et des étages en deux bureaux » ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et régularisation d'un immeuble de rapport R+2+T et de ses annexes, suite au procès-verbal PV.U.914.16 ; que la régularisation concerne la modification de la façade à rue (changement de châssis et peinture), la modification d'une partie de la toiture de l'annexe arrière, la fermeture des terrasses arrières, le changement d'affectation du grenier non habitable en logement ; que la transformation concerne l'augmentation du nombre de logements de 5 à 6 unités, la réaffectation du rez-de-chaussée commercial arrière en zone de déchargement pour l'atelier boulangerie, le changement d'utilisation du grenier non habitable de l'annexe arrière en bureaux liés à l'atelier, la création d'un nouvel étage de bureaux en lien avec l'atelier dans le volume latéral, la réaffectation d'un local dédié à l'atelier en espace extérieur pour le logement du RDC, la modification de la façade avant et arrière avec notamment la création de lucarnes ; l'extension du volume fermé (anciennes terrasses) en façade arrière ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un ensemble regroupant deux bâtiments d'habitation (R+2+T), les n°99 et 101, dont l'une (n°101) dispose d'une entrée cochère donnant accès à deux volumes d'atelier/réserve en intérieur d'îlot ; que l'ensemble s'étend sur une superficie de +/- 360m<sup>2</sup> de logement et +/- 500m<sup>2</sup> d'atelier/réserve ; que l'affectation légale du bien compte 5 unités de logements sur le rez-de-chaussée droit (n°99) et les étages des bâtiments à rue, une surface de bureau liée à l'activité arrière sur le rez-de-chaussée gauche (n°101) et un commerce/atelier de boulangerie en intérieur d'îlot ;

Considérant que le nouveau projet vise le changement d'utilisation du grenier du bâtiment avant en logement, augmentant ainsi le nombre de logements de 5 à 6 unités ; que le projet propose une mixité de typologies soit 2 studios, 1 logement à 1 chambre, 2 logements à 2 chambres et 1 grand logement à 4 chambres ; que le grand logement est entièrement aménagé sous combles ; que cela n'est généralement pas autorisé à moins que son aménagement soit réellement qualitatif ou qu'il soit jumelé avec l'étage inférieur pour former un duplex ; que dans la présente demande l'appartement peut être considéré comme fonctionnel car il répond aux surfaces du RRU et bénéficie de larges vues vers l'extérieur grâce à la présence des 2 lucarnes projetées ; que la lucarne arrière est cependant très large et ne respecte pas les dimensions prescrites par l'art.6 du titre I du RRU (toiture- largeur de la lucarne) ; que selon le dessin de façade fourni, elle est située dans le prolongement de la façade arrière et s'assimile à un rehaussement de façade ; qu'elle déroge dès lors à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; qu'en outre la parcelle est très dense en intérieur d'îlot ; que la présence de la lucarne la densifie davantage et ne respecte pas la prescription 06 du PRAS ; que les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU ne paraissent dès lors pas justifiées et qu'elles ne sont pas acceptables ; qu'il convient de réduire la largeur de la lucarne en respectant les dimensions autorisées par le RRU, et de la placer en retrait par rapport à l'alignement de la façade arrière ; que l'appartement sous combles devra être repensé en conséquence tout en restant qualitatif et dans le respect des règlements en vigueur ; que le projet prévoit également une lucarne en façade avant ; que la présence de la lucarne avant est positive car elle améliore les conditions d'habitabilité du logement en augmentant la luminosité au sein du séjour ; que la hauteur d'allège des fenêtres est néanmoins trop élevée et qu'il convient de modifier la position de la lucarne, en la positionnant à proximité de la corniche, afin de baisser le niveau de l'allège des fenêtres et de permettre ainsi des vues larges vers l'extérieur ;

Considérant que le projet maintient l'espace atelier boulangerie en fond de parcelle et propose la modification des espaces liés à l'atelier, à savoir : la réaffectation du rez-de-chaussée commercial arrière en zone de déchargement pour l'atelier boulangerie, le changement d'utilisation du grenier non habitable de l'annexe arrière en bureaux liés à l'atelier, la création d'un nouvel étage de bureaux en lien avec l'atelier boulangerie du RDC dans le volume de remise latéral ; que, si la commission

encourage généralement la présence de commerces en zone mixte, elle constate toutefois une mixité de fonctions assez importante en situation légale (logements - bureaux – atelier - commerce), et donc de personnes et de flux trop importants pour la parcelle et l'intérieur d'îlot ; que la proposition de supprimer l'affectation commerce en rez-de-chaussée est dès lors positive ;

Considérant cependant que la proposition de bureaux au R+1 s'accompagne d'une augmentation du volume construit en intérieur d'îlot ; qu'en effet le Procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.914.16 daté du 07/03/2016 souligne que la toiture de l'annexe arrière principale a été relevée sur les deux versants de la toiture ; que le projet propose de conserver le versant rehaussé de droite ; que les travaux de rehausse n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation préalable et qu'ils n'ont pas été effectués dans les règles de l'art ; qu'en outre cette rehausse du versant de droite projette sur les voisins une ombre importante et développe une architecture atypique qui ne peut être considérée comme harmonieuse ; que d'autre part, le projet vise un deuxième niveau (bureaux) dans le volume de remise latéral mais que la charpente, telle que dessinée en situation légale, ne permet pas l'aménagement d'un espace habitable sous combles ; qu'en outre le passage au R+1 de l'espace bureau de l'annexe arrière à celui de l'annexe latérale n'est pas réalisable, à moins de rehausser la toiture de l'annexe latérale ; que la rehausse de toiture de l'annexe principale et la proposition d'aménagement de bureaux dans le volume latéral entraînent une densification de l'intérieur d'îlot qui est contraire à la prescription générale 0.6. du PRAS qui vise son amélioration ; qu'elles ne sont dès lors pas acceptables ; qu'il convient par conséquent de modifier la toiture annexe arrière afin de revenir à son état pristin et de ne maintenir dans l'annexe latérale que l'activité atelier du RDC, sans ajout d'un étage de bureaux supplémentaire ;

Considérant qu'une partie de la toiture de l'annexe arrière a été démontée et que cela fait l'objet de la demande de régularisation ; que, d'après le PV 14.U.914.16 de 2016, cela n'a pas été réalisé selon les règles de l'art et qu'il convient de remettre en état ou de remplacer les éléments de constructions abîmés ou de qualité pauvre afin d'assurer la pérennité du bâtiment ;

Considérant ensuite que le rez-de-chaussée reprend dans le bâtiment avant la même affectation que la situation légale, à savoir un espace comportant des bureaux en partie gauche et 1 logement en partie droite ; que le logement de droite est agrandi et qu'une partie de l'annexe latérale est démontée afin de proposer un espace extérieur au logement à 1 chambre du RDC ; que ces interventions favorisent la bonne habitabilité du logement concerné ; qu'elles améliorent également les caractéristiques végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, ce qui est positif ; que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant qu'au niveau R+1 et R+2 le projet vise la régularisation de la fermeture des balcons arrières et propose des extensions supplémentaires pour étendre les surfaces des logements ; que l'aménagement d'espaces extérieurs privés constituent pourtant une plus-value en ville ; que cette augmentation de volume n'améliore pas la distance déjà réduite entre les bâtiments avant et arrière ; qu'elle densifie en outre, encore une fois, l'intérieur d'îlot et n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot suivant la prescription générale 0.6. du PRAS ; que, comme mentionné lors de la commission de concertation du 22/09/2022 concernant le PU-36850, la fermeture des terrasses pourrait être acceptée dans le cadre d'un projet global cohérent et qualitatif ; que cependant, si la présente demande propose une partie végétalisée en rez-de-chaussée, cette amélioration paraît minime par rapport aux nuisances engendrées par les nombreuses augmentations de volumes projetées ; que la proposition de fermetures des terrasses et d'extension de la façade arrière ne peut dès lors être acceptée et qu'il convient de ré-ouvrir les terrasses arrières au niveaux R+1, R+2, pour revenir à la situation légale ;

Considérant que l'aménagement des appartements est globalement fonctionnel et respecte le Titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) ;

Considérant, en ce qui concerne les locaux communs, qu'un local vélo/poussette est proposé à l'arrière de l'espace bureaux du rez-de-chaussée ; que le nouveau projet ne s'accompagne pas, malgré l'augmentation du nombre de logements, de solution pour le stationnement et que la proposition d'un grand espace vélo est dès lors positive ; que l'accès vélo se fait néanmoins depuis le passage accédant à la zone de déchargement de l'atelier, ce qui peut être dangereux ; qu'il convient dès lors de retravailler le plan afin de prévoir un accès au local vélo accessible depuis la zone de déchargement ; qu'un local poubelle et 7 caves sont prévus en sous-sol ; que le local poubelle n'est pas aisément accessible mais qu'il s'agit de la situation légale et que la proposition est acceptable ;

Considérant que le projet propose la régularisation et modification de la façade avant ;

Considérant que la régularisation concerne le maintien d'une peinture grise en façade avant ; que les travaux de peinture ont été effectués sans autorisation préalable ; que la peinture grise s'accorde peu avec les couleurs des façades environnantes ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'en ZICHEE toute 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, conformément à la prescription 21 du PRAS ; que de manière générale l'aspect naturel est toujours privilégié pour la brique en façade avant ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à la brique apparente en façade avant ;

Considérant ensuite que le projet reprend une lucarne en bois peint blanc au dernier étage; que la lucarne est de dimension équilibrée par rapport au gabarit général et qu'elle comporte 3 fenêtres qui s'inscrivent dans le tracé des baies inférieures ; que la lucarne respecte les dimensions réglementaires du RRU ; que la lucarne et la corniche sont en bois de ton blanc ; qu'il est également prévu des châssis en bois peints blanc pour l'ensemble des fenêtres de la façade avant et pour la porte d'entrée aux logements ; que le bois est considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que l'ensemble des matériaux et alignements ici proposés s'accordent et participent à une expression architecturale qualitative, conformément à la prescription 21 du PRAS ; qu'il convient de choisir des menuiseries de qualité, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

Considérant, d'après les photos fournies par le demandeur, la corniche est en très mauvais état et qu'il y a lieu de la réparer ou de la remplacer par une corniche en bois identique ;

Considérant que le projet vise le décapage des appuis de fenêtres, de l'encadrement des baies et le soubassement en pierre bleue, ce qui est positif ;

Considérant que la façade arrière est prévue en crépis de ton blanc et que ce matériau est envisageable en façade arrière ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville et la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Rougequeue noir et Martinet noir) ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant pour finir que le projet prévoit une toiture végétalisée sur la toiture de l'annexe arrière principale ; que cela augmente la perméabilité de la parcelle ce qui est positif ; qu'il convient de proposer une toiture végétalisée d'une épaisseur minimum de substrat de 10 cm ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ; que toute modification de la demande ne respectant pas les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet devra faire l'objet de démarches auprès de l'inspectorat de BE dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Considérant que les plans et documents fournis présentent certaines inexactitudes qui ne permettent pas une analyse correcte de la situation; qu'il y a des contradictions entre les plans et les coupes qui rendent difficilement compte d'une part de la position exacte de la lucarne arrière (celle-ci ne reprend

pas le même alignement en coupe qu'en façade) ou de la position des fenêtres de bureaux de l'annexe principale (les murs avant étant dénués de baies sur les coupes) ; qu'il n'y a pas de porte d'entrée dessinée pour le logement du R+3; que le dessin de la façade avant indique une porte sectionnelle métallique de ton blanc pour l'accès aux ateliers mais que la notice explicative précise une porte en bois ; que la situation de droit n'est pas non plus représentée correctement, notamment concernant: les affectations des espaces situés en RDC du volume avant, le dessin des terrasses arrières et le dessin des combles où figurent les lucarnes actuelles pourtant en infraction ; qu'il convient dès lors de fournir des documents/dessins modifiés plus précis et plus respectueux de la situation d'origine ;

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

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 18/04/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réduire la largeur de la lucarne arrière afin de proposer une volumétrie conforme aux prescriptions de l'art.6 du titre I du RRU, et la placer en retrait par rapport au plan de la façade arrière ;
- redessiner le plan de l'appartement sous-combles, modifié suite aux changements de dimensions de la lucarne, tout en veillant à proposer un aménagement qualitatif et des surfaces qui respectent les prescriptions du RRU ;
- modifier la volumétrie de la toiture annexe arrière afin de revenir à son état pristin ;
- dans l'annexe latérale, se limiter à l'affectation atelier du RDC sans ajout d'un étage supplémentaire de bureaux, et veiller à ne pas rehausser la toiture de cette annexe ; supprimer par conséquent le passage entre l'annexe principale et l'annexe latérale situé au R+1 ;
- ré- ouvrir les terrasses arrières au niveaux R+1, R+2 pour revenir à la situation légale et supprimer les extensions projetées dans le prolongement des terrasses ;
- décaper/nettoyer la peinture grise afin de revenir à la brique apparente en façade avant ;
- pour l'annexe arrière principale, remettre en état ou remplacer les éléments de constructions abîmés ou de qualité pauvre afin d'assurer la pérennité du bâtiment ;
- remettre en état la corniche ou la remplacer par une corniche de forme et matériaux identiques ;
- retravailler le plan afin de prévoir un accès au local vélo accessible depuis la zone de déchargement (et non plus depuis le passage des véhicules) ;
- corriger les inexactitudes des plans/documents fournis ;

#### Article 2

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

- veiller à bien choisir des menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à bien décaper les éléments en pierre bleue et la peinture grise en façade ;
- prévoir une épaisseur de minimum 10 cm de substrat sur la toiture plate du R+1 et sur la toiture végétalisée de l'annexe arrière ;
- se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement du sol nécessaires ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

*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.*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



