

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-37977

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

5. Dossier PU-37977 - od

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Jamale Tribak
<u>LIEU</u>	RUE JENNART 47
<u>OBJET</u>	ART 126bis - la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et de la couverture partielle de la cour dans un immeuble de rapport R+3+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LEOPOLD II (PARTIE B) » ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1992-01-23.-
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 09/05/2023 au 23/05/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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)

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 Jamale Tribak pour ART 126bis - la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et de la couverture partielle de la cour dans un immeuble de rapport R+3+T, rue Jennart 47 ;

Considérant que la demande initiale introduite par Monsieur Jamale Tribak portait sur la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, de la couverture de la cour, rue Jennart 47 ; que cette demande dérogeait au plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la façade (châssis en PVC, caisson de volet) ; qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/05/2021 au 08/06/2021 pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- 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 qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis partagé de la commission de concertation du 22/06/2021 relatif à la demande et dont la teneur suit :

« Vu les renseignements urbanistiques de 2020 ;

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 les limites du PPAS Léopold II, approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble de rapport R+3 (rez-de-chaussée + 3 étages) comprenant un commerce avec cour au rez-de-chaussée, 1 logement au 1er étage, 1 second logement en duplex sur les 1er et 2e étages (R+1/R+2) ;

Considérant que la commission de concertation n'a pu trouver un consensus autour d'un avis unanime; Considérant que les autorités régionales (URBAN Brussels, la DPC, Bruxelles environnement) émettent un AVIS DEFAVORABLE dont la teneur suit :

Considérant que le projet vise la couverture totale de la cour (et de la parcelle), ce qui déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que les dérogations au Titre I du RRU doivent viser l'augmentation de l'habitabilité de logements existants et non l'augmentation de la densité des immeubles ;

Considérant que le PPAS permet, pour cette parcelle, la construction du rez-de-chaussée sur son entièreté ; que cette hypothèse est plutôt réservée aux projets d'activités économiques situées au rez-de-chaussée ; qu'en effet, la couverture totale de la cour fait que celui-ci est mono-orienté ; qu'il ne dispose pas d'un arrière (et d'une certaine intimité), d'un extérieur ou d'une autre vue dégagée que celle vers la rue ; que la configuration des lieux ne tend dès lors pas à répondre aux prescriptions relatives à l'habitabilité du Titre II du RRU (article 10 (éclairage naturel), article 11 (vue)) ou au bon aménagement des lieux pour la fonction logement ;

Considérant, en outre, quant à l'aménagement du logement à régulariser, que le projet ne reprend qu'une toute petite pièce d'eau de 3m² ; que celle-ci regroupe une douche, une machine à laver, un WC et un évier ; que cette pièce donne directement sur le séjour ;

Considérant que le projet ne comporte pas de locaux communs ; qu'il ne répond pas aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que sans les dérogations au Titre I du RRU ; aucun logement n'est viable au rez-de-chaussée ;

Considérant que la régularisation de châssis en PVC en façade avant n'est pas acceptable ; que le projet ne peut déroger au PPAS et doit répondre à la prescription 21 du PRAS pour sa façade ;

Considérant que, pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que les autorités régionales émettent dès lors un AVIS DEFAVORABLE sur le projet ;

Considérant que la commune émet un AVIS FAVORABLE conditionné dont la teneur suit :

Considérant que la légalité du logement du rez-de-chaussée est à établir vu que les renseignements urbanistiques de 2020 reprennent un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet vise la couverture totale de la cour (et de la parcelle), ce qui déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU et ne tend pas à répondre à la prescription 0.6 du PRAS ; Considérant que le PPAS permet, pour cette parcelle, la construction du rez-de-chaussée sur son entièreté ; que cette hypothèse est théoriquement réservée projets d'activités économiques situées au rez-de-chaussée ;

Considérant que la couverture de cette cour est néanmoins envisageable dans ce cas-ci, d'un point de vue urbanistique ; vu que la situation mitoyenne en arrière de parcelle est barrée d'une annexe R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages), reliée au n° 75, rue du Jardinier ; vu que le gabarit de ce même immeuble vient complètement enclaver et ombrager les espaces extérieures des 3 parcelles situées sur l'angle entre la rue Jennart et la rue du Jardinier ; qu'ainsi la conservation d'une cour sans lumière n'est pas d'un intérêt réel pour le rez-de-chaussée faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la demande vise à régulariser la création d'un logement sur ce rez-de-chaussée ; que celui-ci existerait depuis 1991, ce qui fait qu'il peut être reconnu en tant que situation légale ;

Considérant que ce logement, de type studio, répond au Titre II du RRU ; qu'il est néanmoins déplorable, vu la couverture de la cour, qu'il ne bénéficie pas d'un espace extérieur ; que ceci lui conférerait, en effet, un éclairage naturel et une habitabilité bien plus qualitatives et bien plus acceptables ;

Considérant toutefois que la création d'un patio à l'arrière de ce logement, suite à la réouverture de la cour ne contribuerait pas à un éclairage naturel vraiment supérieur à ce qu'offre le lanterneau situé en toiture de la cour couverte ; que l'ouverture de la cour ne bénéficierait pas réellement à l'habitabilité du logement faisant passer sa surface habitable de 46,6 à moins de 26m² ; que pour les motifs repris ci-dessus, la régularisation du logement et de la couverture de la cour sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'élévation de la façade avant reprend, en légende, des châssis en PVC ; que ceux-ci sont à régulariser ; que la situation légale reprend des châssis en bois ; que la division des châssis du rez-de-chaussée n'est vraisemblablement pas conforme à l'origine ; que les châssis, aux étages, ne respectent pas le cintrage des baies ;

Considérant qu'il s'agit de châssis datant de 1991, ce qui atteste une certaine vétusté ;

Considérant qu'un caisson de volet de ton noir est également à régulariser ; que ce type d'élément ne tend pas à modifier positivement les façades ;

Considérant également que la façade est peinte en gris clair, qu'aucune couleur n'est spécifiée en situation légale ; que cette couleur tend à rejoindre les tonalités claires proposées par le nuancier communal et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'immeuble est repris en classe II au PPAS, qu'ainsi, la modification des façades sont interdites à moins que ce ne soit pour les rétablir dans leur forme originelle ; que le projet déroge dès lors au PPAS ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis en bois conformes à l'origine lors du prochain remplacement des châssis ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ; que la commune émet dès lors un AVIS FAVORABLE sur le projet à condition de transcrire sur plan des châssis en bois conformes à l'origine (les châssis en place peuvent être conservés jusqu'à obsolescence) ;

Article 1

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

Vu la décision du fonctionnaire délégué du 29/10/2021 sur une proposition de dérogation aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol et d'un règlement régional d'urbanisme dont la teneur suit :

« Les dérogations sollicitées par le Collège des Bourgmestre et Echevins sont refusées pour les motifs suivants.

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean du 02/09/2021 auquel le fonctionnaire délégué ne se rallie pas ; Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et également dans les limites du plan particulier d'affectation du sol Leopold II (partie B), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, de la couverture de la cour ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/05/2021 au 08/06/2021 pour les motifs suivants :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la façade (châssis en PVC, caisson de volet) ;
- 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 qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis non unanime de la commission de concertation en date du 22/06/2021 ;
Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/06/2021 ;
Vu les renseignements urbanistiques de 2020 ;
Considérant que la situation légale reprend un immeuble de rapport R+3 (rez-de-chaussée + 3 étages) comprenant un commerce avec cour au rez-de-chaussée, 1 logement au 1er étage, 1 second logement en duplex sur les 1er et 2e étages (R+1/R+2) ;
Considérant que la commission de concertation du 22/06/2021 n'a pu trouver un consensus autour d'un avis unanime;
Considérant que le projet vise la couverture totale de la cour (et de la parcelle), ce qui déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU et ne tend pas à répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;
Considérant que le PPAS permet, pour cette parcelle, la construction du rez-de-chaussée sur son entièreté ;
Que cette hypothèse est théoriquement réservée aux projets d'activités économiques situées au rez-de-chaussée ;
Considérant que le logement ne dispose de vues que vers la rue, ce qui nuit à l'intimité de ce logement;
Qu'il ne dispose pas d'espace extérieur ;
Considérant, en outre, quant à l'aménagement du logement à régulariser, que le projet ne reprend qu'une petite pièce d'eau de 3m² ; que celle-ci regroupe une douche, une machine à laver, un WC et un évier, ce qui est peu qualitatif ; que cette pièce donne directement sur le séjour ;
Considérant que le projet ne comporte pas de locaux communs ; qu'il ne répond pas aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;
Considérant que les châssis et la porte en PVC en façade avant nuisent à l'aspect de la façade;
Considérant que, pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
AVIS DEFAVORABLE »

Considérant qu'une première demande modifiée introduite le 23/03/2022 par Monsieur Jamale Tribak portait sur ART 126 - La régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et de la couverture partielle de la cour dans un immeuble de rapport R+3+T, rue Jennart 47 ; qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/06/2022 au 05/07/2022 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);
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 12/07/2022 relatif à la demande et dont la teneur suit :
« Vu l'avis favorable conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30/06/2021 ;
Vu le PU-18689 délivré le 11/08/1933 pour la construction d'un WC ainsi que la rehausse de la maison;
Vu les renseignements urbanistiques délivrés le 19/04/2019 et le 20/10/2020 ;
Considérant que l'objet modifié de la demande est « ART 126 - La régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et de la couverture partielle de la cour dans un immeuble de rapport R+3+T, rue Jennart 47 » ;
Considérant que le projet vise la régularisation de la couverture partielle de la cour; que la demande vise toujours la régularisation de la construction d'une annexe arrière et qu'une petite cour de 2,9 m² (1,90m sur 1,11m) est proposée en bout de parcelle afin d'améliorer la situation infractionnelle ; que cette cour est entièrement minéralisée; que l'annexe à régulariser déroge toujours aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ; que le bien est situé dans les limites du plan particulier d'affectation du sol Léopold II (partie B), approuvé en date du 23/01/1992 ; que,

dans les plans de situation existante du PPAS de 1990, la partie arrière de la parcelle n'est pas construite ; que le PPAS permet cependant, pour cette parcelle, la construction du rez-de-chaussée sur son entièreté ; que cette hypothèse est théoriquement réservée aux projets d'activités économiques situés au rez-de-chaussée ; que la cour créée est très enclavée car l'arrière de la parcelle est fermée à l'arrière par un bâtiment R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) ; que la création de la petite cour ne permet pas d'améliorer de manière significative la qualité du logement ni de fournir un espace extérieur de qualité ; que la construction d'une annexe dans la cour pourrait être autorisée pour augmenter la surface habitable du rez-de-chaussée ; que la surface construite au rez-de-chaussée devrait se rapprocher au maximum des $\frac{3}{4}$ de profondeur prévu au RRU ; qu'un espace extérieur d'au moins 2,5m de profondeur doit être conservé sur toute la largeur de la parcelle et que cet espace doit être végétalisé sur au moins la moitié de sa surface ; que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être autorisée pour autant qu'un espace extérieur de minimum 2,5m de profondeur soit créée sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ; que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que le projet vise toujours la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement ; que le logement est un studio et qu'il répond au Titre II du RRU ; que la rue Jennart n'est pas une rue commerçante ; que la façade avant ne dispose que d'une entrée donnant accès à la cage d'escalier commune ; que d'après les renseignements urbanistiques établis en 2018 et 2020, l'utilisation légale du rez-de-chaussée est un commerce ; que, sur la photo 32 du répertoire photographique établi en 1990 dans le cadre de l'élaboration du PPAS Léopold II (partie B), la fenêtre du rez-de-chaussée semble donner sur un logement ; que le changement d'utilisation du commerce en logement peut être autorisé pour autant qu'un espace extérieur qualitatif (voir conditions ci-dessus) soit aménagé ;

Considérant que le projet ne propose pas la création de nouveaux locaux communs ; qu'il ne permet dès lors pas d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU, ce qui est dommage ; que les travaux prévus n'ont cependant pas d'incidence sur les parties communes de l'immeuble ;

Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ; que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ; que la commission de concertation déplore que l'ajout d'un logement dans l'immeuble ne soit pas accompagné de la création d'un espace pour le rangement d'un vélo aisément accessible ;

Considérant que le projet vise toujours la régularisation de châssis en PVC en façade ; que, sur la photo 32 du répertoire photographique établi en 1990 dans le cadre de l'élaboration du PPAS, toutes les menuiseries de la façade avant sont en bois ; que la division des châssis et de la porte d'entrée du rez-de-chaussée ne sont pas conformes aux menuiseries de 1990 ; que les châssis, aux étages, ne respectent pas le cintrage des baies d'origine (voir PU-18689 de 1933) ; qu'il s'agit de châssis datant de 1991, ce qui atteste une certaine vétusté ; qu'un caisson de volet de ton noir est également à régulariser ; que ce type d'élément n'est pas un élément d'origine et ne tend pas à modifier positivement les façades ; que l'immeuble est repris en classe II au PPAS ; qu'ainsi, la modification des façades est interdite à moins que ce ne soit pour la rétablir dans sa forme originelle ; que le projet déroge dès lors au PPAS ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le caisson de volet de ton noir et de prévoir des châssis en bois conformes à l'origine ; que les châssis actuels peuvent être conservés jusqu'à obsolescence et à leur prochain remplacement ;

Considérant que la façade est peinte en gris clair, qu'aucune couleur n'est spécifiée en situation légale; que cette couleur tend à rejoindre les tonalités claires proposées par le nuancier communal et est dès lors 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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/06/2021 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- agrandir l'espace extérieur afin qu'il occupe au moins 2,5m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle et le végétaliser sur au moins la moitié de sa surface ;
- supprimer le caisson de volet de ton noir ;
- prévoir des menuiseries en bois conformes à l'origine ;

Article 2

Les menuiseries actuelles peuvent être conservées jusqu'à obsolescence et à leur prochain remplacement ;

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 de la construction

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus »

Considérant que le demandeur a, pour la 2ème fois, introduit des plans modificatifs en date du 31/03/2023 :

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 et le projet modifié;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2023 au 23/05/2023 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.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 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 du 30/06/2021 ;

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 les limites du PPAS Léopold II, approuvé en date du 23/01/1992 ;

Vu le PU-18689 délivré le 11/08/1933 pour la construction d'un WC ainsi que la rehausse de la maison;

Vu les renseignements urbanistiques délivrés le 19/04/2019 et le 20/10/2020 ;

Considérant que l'objet modifié de la demande est ART 126-bis - La régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement et de la couverture partielle de la cour dans un immeuble de rapport R+3+T, rue Jennart 47 ;

Considérant que le projet vise toujours la régularisation de la construction d'une annexe arrière ; qu'une petite cour (de 2,5 à 2,76 m de profondeur) est proposée sur toute la largeur de la parcelle afin d'améliorer la situation infractionnelle et que cette cour est végétalisée sur plus de 50% ; que cela répond à la condition émise lors de la commission de concertation du 12/07/2022 ; que l'annexe à régulariser déroge toujours à l'article 4 du Titre I du RRU, car elle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que la création de la petite cour permet d'améliorer de manière significative la qualité du logement et de fournir un espace extérieur de qualité; que la proposition répond à la prescription 0.6 du PRAS car elle améliore l'intérieur d'îlot ; que la construction d'une annexe dans la cour peut être autorisée pour augmenter la surface habitable du rez-de-chaussée ; que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être autorisée ;

Considérant que le projet vise toujours la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement ; que le logement est un studio et qu'il répond au Titre II du RRU; que la rue Jennart n'est pas une rue commerçante ; que la façade avant ne dispose que d'une entrée donnant accès à la cage d'escalier commune ; que, d'après les renseignements urbanistiques établis en 2018 et 2020, l'utilisation légale du rez-de-chaussée est un commerce ; que, sur la photo 32 du répertoire photographique établi en 1990 dans le cadre de l'élaboration du PPAS Léopold II (partie B), la fenêtre du rez-de-chaussée semble donner sur un logement ; que le changement d'utilisation du commerce en logement peut être autorisé ;

Considérant que le projet ne propose pas la création de nouveaux locaux communs ; qu'il ne permet dès lors pas d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU, ce qui est dommage ; que les travaux prévus n'ont cependant pas d'incidence sur les parties communes de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un nouveau châssis en bois au rez-de-chaussée, d'une nouvelle porte en bois moulurée et des châssis en bois peints en blanc au 1^{er} étage; que l'élévation ne montre que les châssis du rez-de-chaussée et la partie inférieure des châssis du 1^{er} étage ; que la porte d'entrée proposée est conforme aux menuiseries d'origine; que la division proposée pour le châssis du rez-de-chaussée n'est cependant pas conforme à la situation d'origine car le projet prévoit le maintien d'un caisson de volet placé au-dessus de la baie sous le linteau de façade ; que ce type d'élément n'est pas un élément d'origine et ne tend pas à modifier positivement les façades ; que l'immeuble est repris en classe II au PPAS ; qu'ainsi, la modification des façades est interdite à moins que ce ne soit pour la rétablir dans sa forme originelle ; que le projet déroge dès lors au PPAS ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le caisson de volet du châssis du rez-de-chaussée, de fournir une élévation de toute la façade avant et de prévoir, pour toutes les baies, des châssis en bois dont les profilés et les divisions respectent les divisions d'origine ; que les châssis des étages doivent être cintrés en partie supérieure ; que les châssis actuels peuvent être conservés jusqu'à obsolescence et à leur prochain remplacement;

Considérant que la façade est peinte en gris clair, qu'aucune couleur n'est spécifiée en situation légale; que cette couleur tend à rejoindre les tonalités claires proposées par le nuancier communal et est dès lors 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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/06/2021 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Pour le châssis du rez-de-chaussée, supprimer le caisson de volet et prévoir un châssis en bois dont les divisions et les profilés sont conformes à l'origine ;
- Fournir une élévation de toute la façade et prévoir, pour toutes les baies, des châssis en bois dont les profilés et les divisions respectent les divisions d'origine (les châssis des étages doivent être cintrés) ;

Article 2

Les menuiseries actuelles peuvent être conservées jusqu'à obsolescence et à leur prochain remplacement ;

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

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

