

15. Dossier PU-36670 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	DEXSIUA S.P.R.L. Monsieur Gaëtan HENIN
<u>LIEU</u>	RUE JEAN-BAPTISTE JANSSEN 1A
<u>OBJET</u>	ART.126: le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création d'un duplex (3 logements au total)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement -
<u>ENQUETE</u>	du 29/05/2018 au 12/06/2018 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 ;

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 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par la DEXSIUA S.P.R.L. représentée par Monsieur Gaëtan HENIN pour le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création d'un duplex (3 logements au total), modifiant la demande initiale portant sur le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création de deux studios (4 logements au total), **Rue Jean-Baptiste Janssen 1A** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/02/2017 au 07/03/2017 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 DEFAVORBALE UNANIME de la commission de concertation, en date du 14/03/2017, sur la demande initiale portant sur « le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création de deux studios (4 logements au total) » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/03/2016 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 demande porte sur le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création de deux studios (4 logements au total) ;

Considérant que le bien est situé sur l'angle d'une rue et qu'il ne dispose dès lors pas de façade arrière ; qu'il se compose légalement d'un rez-de-chaussée commercial (40m²), d'un étage logement (40m²) et d'un sous-sol (35m²) ; qu'une activité est répertoriée à la commune, au moins, jusqu'en 1964 ; qu'une analyse des fiches de la population confirme la présence d'un seul logement jusqu'en 1990 ; que le bâtiment est dès lors légalement affecté à une maison de commerce ;

Considérant que la demande vise premièrement à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ; que le projet propose l'aménagement d'un studio directement accessible depuis l'angle de rue par l'ancien accès du commerce et qu'il ne dispose donc d'aucun sas d'entrée ; qu'il ne s'étend que sur une surface utile de 32m² et que l'espace séjour (9,5m²) présente une forme pratiquement non-aménageable ; que l'accès aux caves, compteurs et locaux communs nécessite un passage par l'extérieur ; que, si le changement d'affectation de la partie commerciale en logement pourrait être accepté dans le cadre d'un projet cohérent et qualitatif, la proposition ne peut être considérée comme respectant un bon aménagement des lieux et que cette partie du projet n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant ensuite que le projet propose une rehausse de la maison sur deux niveaux ; que le bâtiment existant, situé sur un angle, est en effet plus bas que ses deux voisins directs et que sa situation urbanistique permet une éventuelle augmentation de gabarit ; que la proposition déroge à l'art.5 du Titre I du RRU mais qu'elle pourrait néanmoins être acceptable et justifiée dans le cadre d'un projet global corrigé ;

Considérant que la demande projette l'aménagement de 4 unités dans l'immeuble surélevé ; que l'unité une chambre du rez-de-chaussée présente un séjour non aménageable (9,5m²) donnant directement sur l'extérieur ; que l'unité du 1er étage, existante, reste inchangée mais que son séjour ne répond pas aux normes actuelles requises par le RRU ; que le 2e étage présente un nouveau logement de type studio dont l'espace principal est quand même coupé par un mur qui le rend peu spacieux et difficilement aménageable ; que le dernier niveau est également aménagé en studio et que celui-ci, selon les plans, répond tout juste aux surfaces requises par le RRU mais qu'il est également, avec l'ensemble des portes et fenêtres, pratiquement non aménageable ; que l'ensemble du programme manque de mixité, qu'il apporte une densification trop importante de la parcelle et qu'il ne propose que des logements difficilement utilisables ;

Considérant que la proposition ne rejoint pas non plus les attentes du Collège qui sont la création de grands logements (3 chambres et plus) pour le maintien de familles sur le territoire de la Commune ; qu'une limitation à deux unités serait probablement plus envisageable ;

Considérant que les plans présentent ensuite une parcelle complètement bâtie ; que, d'après les épaisseurs de murs représentées et le dessin des caves, il apparaît probable que la petite surface en fond de parcelle ne soit pas couverte depuis son origine ; que le projet déroge ainsi à l'art.13 du Titre I du RRU mais que toutefois cette surface ne permet pas l'aménagement d'un espace extérieur de qualité ; que la dérogation pourrait dès lors être accordée ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements dans un immeuble requiert la création de locaux communs ; que les plans présentent un local vélos/poussettes directement accessible depuis le hall d'entrée des étages mais qu'il prive le rez-de-chaussée d'une surface indispensable à son fonctionnement et que la proposition n'est dès lors pas souhaitable ;

Considérant que des locaux poubelles et entretien sont aménagés au sous-sol et que chaque logement dispose d'une cave privative ;

Considérant enfin que le projet induit une importante transformation de la façade ; que la rehausse est proposée dans le même alignement et la même finition que l'étage existant mais que ce type d'architecture « à l'identique » n'est pas évident à mettre en œuvre pour une intégration réussie ; que la parcelle est assez petite et qu'un éventuel recul participerait à la perte de précieux m² ; que le geste architectural doit être étudié de manière approfondie ;

Considérant que la devanture du rez-de-chaussée reste elle inchangée ; que l'architecture existante n'est toutefois pas adaptée à la nouvelle affectation proposée de logement ; que, pour pouvoir être considéré comme cohérent, un projet doit s'étudier sur l'ensemble des critères et qu'une modification du rez-de-chaussée commercial en logement nécessite également une adaptation de la façade ;

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

Article 1

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 **20/12/2017** ;

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 suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création d'un duplex (3 logements au total) » ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **29/05/2018 au 12/06/2018** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 23/03/2018 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 demande porte sur le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la rehausse de la maison sur deux niveaux pour la création d'un duplex (3 logements au total) ;

Considérant que les nouveaux plans proposent, une nouvelle fois, l'aménagement du rez-de-chaussée en un logement indépendant ; que son accès a été, par rapport à la version précédente, adapté pour une relation directe avec l'entrée principale de l'immeuble, lui donnant directement aussi accès au sous-sol ; que la configuration de l'appartement reste toutefois très petite et compliquée à aménager ; que ni le séjour (14,7m²), ni la cuisine (5,3m²) ne répondent aux surfaces minimum requises par l'art.3 du Titre II du RRU ; qu'il ne profite d'aucun hall d'entrée privatif ; que le demandeur défend cette unité comme une situation légale mais qu'aucune donnée administrative (cadastre, registre de la population) ne permet de le justifier ; que la commission ne la juge pas comme un aménagement des lieux acceptable ;

Considérant que la typologie de la façade confirme également l'utilisation originelle du rez-de-chaussée en commerce ; que les dimensions des baies, de type vitrine, ne sont pas adaptées à un aménagement de logement, en plus de petite dimension ; que la commission avait déjà pointé cet élément lors de sa première analyse mais que les nouveaux plans n'en proposent aucune modification ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage présente la même configuration que celui du rez-de-chaussée ; qu'il apparaît aussi peu spacieux et difficile à aménager mais qu'il correspond à une situation d'origine ;

Considérant que la même rehausse, sur deux niveaux, est ensuite proposée sur la maison existante ; que celle-ci déroge, en dépassant ses deux voisins directs, à l'art.5 du Titre I du RRU mais que sa situation d'angle pourrait permettre, urbanistiquement, de le justifier ;

Considérant qu'un duplex 2 chambres de 102m² est aménagé dans le volume nouvellement créé ; qu'il s'organise qualitativement avec un séjour ouvert sur le niveau bas et deux chambres avec salle de bain sur le niveau haut ; qu'il respecte les minima requis par le RRU et qu'il permet dès lors un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le demandeur présente en séance une possibilité d'aménagement 3 chambres pour la même surface ; que la division et la configuration des chambres deviennent compliquées ; que la salle de bain apparaît fort étroite pour une famille de 4 personnes ;

Considérant que le nouveau projet prévoit toujours une construction complète de la parcelle ; que celui-ci ne répond dès lors pas à l'art.13 du Titre I du RRU mais que cette dérogation est, pour l'urbanisme, éventuellement justifiable par sa situation d'angle ;

Considérant qu'un local vélos est également prévu au sous-sol ; que celui-ci ne répond pas à l'art 17 du Titre II du RRU ; que, pour une utilisation réaliste, il doit rester directement accessible depuis le hall d'entrée et qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie du projet pour le rendre fonctionnel et cohérent ;

Considérant que des locaux poubelles et entretien sont toujours aménagés au sous-sol et que chaque logement dispose d'une cave privative ;

Considérant que le projet ne peut proposer, en dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU, aucune solution en terme de stationnement pour les voitures ; que ceci justifie une limitation du nombre d'unités de logement et la création d'un local vélos/poussettes fonctionnel ;

Considérant enfin que le projet maintient une importante transformation de la façade ; que la rehausse est toujours proposée dans le même alignement et la même finition que l'étage existant mais que ce type d'architecture « à l'identique » n'est pas évident à mettre en œuvre pour une intégration réussie ; que la commission souligne une composition de briques particulière (alternance de format petite/grande) et que la proposition nécessite donc un travail pointu de correspondance des matériaux (couleur, format, finition, mise en œuvre) ;

Considérant que le haut de la façade apparaît un peu « écrasé » sur la dernière ligne des fenêtres ; que les plans reprennent, sur la toiture plate, l'aménagement d'une toiture végétalisée mais que le détail en coupe et la remontée des acrotères ne semblent pas réalistes ;

Considérant que les plans reprennent enfin des menuiseries en PVC « finition gris-vert identique à l'existant » pour l'ensemble de la façade ; que les photos présentent toutefois des châssis en aluminium naturel ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau durable ou écologique et qu'il n'a nullement été autorisé par permis ; que ce type de matériau n'apparaît pas très qualitatif et qu'il n'est jamais favorisé dans les zones de ZICHEE pour lesquelles une attention particulière doit être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que le PVC ne s'accorde pas avec le caractère architectural du bâtiment existant ;

Considérant que la légende des matériaux ne reprend pas la finition de la porte d'entrée ;

Considérant que le projet rehaussé déroge au Titre I du RRU et propose une sur-densification de l'immeuble ; qu'il ne présente qu'une surface totale habitable de +/-190m² mais que celle-ci n'apparaît pas suffisante pour

l'aménagement de 3 unités de logement ; que, en plus de ne proposer aucune amélioration du logement existant, le projet multiplie les unités non conformes aux normes en vigueur ; que la commission juge la proposition faite trop dense ;

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

Article 1

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

DELEGUES

SIGNATURES

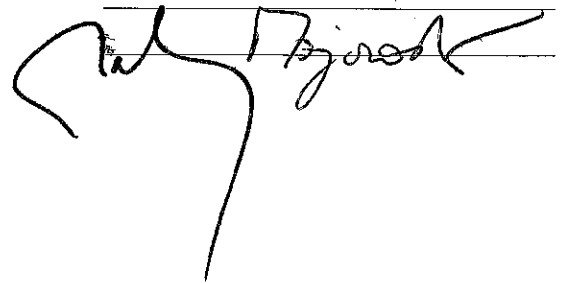
A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy Bjoerck', is written over the signature line for the 'ADMINISTRATION COMMUNALE'.

l'aménagement de 3 unités de logement ; que, en plus de ne proposer aucune amélioration du logement existant, le projet multiplie les unités non conformes aux normes en vigueur ; que la commission juge la proposition faite trop dense ;

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

Article 1

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

DELEGUES

A.A.T.L.


A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

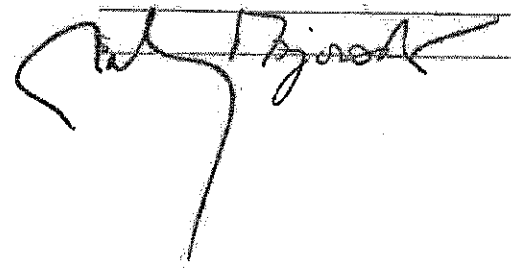
SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES









l'aménagement de 3 unités de logement ; que, en plus de ne proposer aucune amélioration du logement existant, le projet multiplie les unités non conformes aux normes en vigueur ; que la commission juge la proposition faite trop dense ;

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

Article 1

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

DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

