

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

### 7. Dossier PU-38535 - sk

DEMANDEUR

**Madame Martine Lambillotte**

LIEU

**RUE PICARD 40**

OBJET

la régularisation de la rehausse d'une annexe arrière avec aménagement d'une terrasse sur son toit, de la construction d'une lucarne et de la suppression d'une toiture vitrée en façade arrière ainsi que la création d'une entrée distincte pour le commerce du rez-de-chaussée (173m<sup>2</sup>) et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux)

ZONE AU PRAS

zone de forte mixité - ZICHEE – PPAS Léopold II C\* (41) - contrat de rénovation urbaine Citroën - Vergote

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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 d'une construction mitoyenne)
- 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 Martine Lambillotte pour la régularisation de la rehausse d'une annexe arrière avec aménagement d'une terrasse sur son toit, de la construction d'une lucarne et de la suppression d'une toiture vitrée en façade arrière ainsi que la création d'une entrée distincte pour le commerce du rez-de-chaussée (173m<sup>2</sup>) et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux), **Rue Picard 40** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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
- 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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 : profondeur de la construction
  - o Titre I, art.6 : toiture d'une construction mitoyenne
  - o Titre II, art.3 : surfaces minimales
  - o Titre II, art.10 : surface éclairante ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 13/07/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-8065, délivré en date du 23/08/1907, pour la construction d'une maison ;  
Vu le permis d'urbanisme PU-31866, délivré en date du 26/05/1989, pour la transformation de la façade du rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33230, délivré en date du 26/08/2003, pour le changement d'affectation d'une surface de bureau en restaurant au rez-de-chaussée ;

Vu le refus d'urbanisme PU-38357, délivré en date du 18/11/2022, pour la régularisation de la couverture partielle de la cour au rez-de-chaussée et de l'augmentation de la hauteur de l'acrotère de l'annexe du 2<sup>e</sup> étage, ainsi que l'augmentation du nombre de logements de 3 à 4 unités, la création d'un étage + toiture avec une lucarne arrière, le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce avec cuisine et consommation sur place en commerce ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C\* (41), approuvé en date du 11/02/1993 et qu'il est aussi repris dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Citroën – Vergote ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rehausse d'une annexe arrière avec aménagement d'une terrasse sur son toit, de la construction d'une lucarne et de la suppression d'une toiture vitrée en façade arrière ainsi que la création d'une entrée distincte pour le commerce du rez-de-chaussée (173m<sup>2</sup>) et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de toiture et un sous-sol ; qu'il est également adjoint de constructions annexes en façade arrière, sur trois niveaux (RDC/+1/+2), qui couvrent la presque totalité de la parcelle ; que l'ensemble s'étend sur une surface exploitable de +/- 560m<sup>2</sup> et qu'il est légalement affecté à un commerce pour le rez-de-chaussée et trois logements sur les étages ;  
Considérant que la première partie de la demande porte la régularisation partielle de volumes augmentés au droit des annexes arrière ; que le demandeur confirme une remise en pristin état, impliquant la suppression de la terrasse du +2, de l'acrotère principal ; qu'il tente par ailleurs de

régulariser l'extension d'un volume construit sans autorisation au 1<sup>e</sup> étage, de l'aménagement d'une terrasse sur sa toiture plate-forme et de l'extension liée du mur mitoyen arrière gauche pour une protection des vues directes ; que, si l'intervention au niveau du 2<sup>e</sup> étage apparaît positive, le reste des modifications sont contraires d'abord au PPAS pour lequel les constructions, au-delà de 15m de profondeur depuis le front de bâtisse, ne peuvent normalement dépasser un niveau de rez-de-chaussée et ensuite à la prescription 0.6 du PRAS qui tend à refavoriser, par une dédensification des constructions, une amélioration végétale et paysagère des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la note explicative défend un volume d'annexes arrière déjà existant sur les vues aériennes de 1953 ; que les PPAS sont toutefois établis dans l'idée d'une situation évolutive et que chaque demande de permis doit normalement viser à une conformité des plans et prescriptions en vigueur ; qu'il y aurait dès lors lieu de dédensifier, de manière significative, le fond de parcelle ;

Considérant que, dans le cas de volumes existants, la commission de concertation peut décider de tolérer le maintien de certains volumes non conformes pour autant qu'ils soient justifiés pour un projet de qualité ;

Considérant que le projet vise ensuite à réorganiser les trois logements légaux dans le bâtiment ; que le premier, de type 1-chambre, est proposé au niveau de l'entresol arrière sans relation directe avec l'espace public ; que son séjour (27m<sup>2</sup>) n'atteint toutefois pas les minima requis ni pour l'art.3 du Titre II du RRU en terme de surface au sol, ni pour l'art.10 du Titre II du RRU en terme d'éclairage naturel ; que les dérogations ne sont pas justifiées dans le dossier ;

Considérant que ce logement nécessite également la régularisation de l'augmentation partielle des annexes pour l'aménagement de la chambre mais aussi l'installation d'un escalier extérieur, suite à l'avis SIMAU défavorable du PU-38357, pour une évacuation directe dans la cour arrière ; que ces deux éléments participent à un encombrement négatif de l'intérieur d'îlot déjà très densément bâti (0.6 PRAS) ; qu'ils ne sont pas non plus conformes, ni au RRU – Titre I – art.4 et 6, ni au PPAS Léopold II C\* (41) en vigueur ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que sans cette régularisation du volume ou l'installation d'un escalier de secours, l'aménagement d'aucun logement indépendant n'est envisageable dans les annexes arrière ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la répartition des logements pour un aménagement des pièces principales et accès dans/ depuis le bâtiment principal ;

Considérant que le second logement est aménagé sur le 1<sup>e</sup> étage du bâtiment principal et, via un jeu de marches entre les parties jour/nuit, le 2<sup>e</sup> niveau des annexes arrières ; qu'il reprend 2-chambres et qu'il apparaît assez bien agencés ; que les deux chambres ne respectent toutefois pas l'art.10 du Titre II du RRU et qu'il y a dès lors lieu d'adapter cette partie de la proposition ;

Considérant que ce logement (B) dispose aussi d'une terrasse aménagée sur la toiture plate infractionnelle du 1<sup>e</sup> étage arrière ; qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen pour une conformité des vues directes mais que les extensions de ce type ne sont jamais favorisées en intérieur d'îlot ; que la terrasse déroge au PPAS Léopold II C\* (41) et que, sans régularisation du volume, la terrasse ne peut de toute façon exister ;

Considérant que le 3<sup>e</sup> logement est organisé, en duplex, sur les 2<sup>e</sup> étage et combles du bâtiment principal ; qu'il présente une typologie de 3-chambres avec privatisation de la cage d'escalier principal ; que, si cette partie du projet est plutôt positive, elle doit aussi être éventuellement revue de par le refus de régulariser un logement indépendant dans les annexes arrières (logement A) ; que chaque étage doit, pour le maintien des trois unités légales, être compartimenté de manière séparée, en respectant le Titre II du RRU ; qu'une diminution du nombre de logements pourrait aussi être envisagée ;

Considérant que la demande vise ensuite à régulariser la construction d'une lucarne dans la versant arrière de la toiture ; que celle-ci n'apparaît toutefois pas clairement dans les documents qui la reprennent adjointe d'un petit balcon sur le plan mais en alignement de la façade arrière dans la

coupe ; qu'il y a dès lors lieu d'en fournir un détail et d'en justifier la pertinence dans le projet modificatif ;

Considérant que, au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit l'aménagement d'un commerce avec cuisine et consommation sur place ; que la proposition implique une régularisation de la suppression d'une toiture vitrée entre les parties avant/arrière du bien ; que, si cette fermeture rentre dans le volume autorisable par le PPAS, un apport de lumière naturelle reste appréciable, à cette profondeur de construction, pour un bon aménagement des lieux ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir l'installation d'un lanterneau au droit de la nouvelle toiture plate du rez-de-chaussée ;

Considérant que, au niveau de l'aménagement intérieur, la commission de concertation souligne, pour le rez-de-chaussée, un agencement peu qualitatif des fonctions (local poubelles, local technique) empiétant sur la qualité des espaces ; qu'il en résulte, entre la pièce avant et la cuisine arrière, une enfilade de pièces résiduelles difficilement exploitables ; que le plan ne reprend pas non plus de sanitaires et que la proposition n'est donc pas réaliste ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la demande en conservant les deux premières pièces du bâtiment à l'activité principale et en regroupant les fonctions accessoires dans le volume des annexes arrière ;

Considérant que les sanitaires d'un restaurant doivent aussi permettre l'accueil des PMR ; qu'il y a dès lors lieu d'en tenir compte dans la révision des plans ;

Considérant que Bruxelles Environnement souligne un local vélos fort petit et peu fonctionnel ; que le plan laisse aussi apparaître des surfaces non rentabilisées ; qu'il y a dès lors lieu d'inclure une réflexion pour l'optimisation du projet ;

Considérant que, suite à l'analyse du projet et son programme, le 1<sup>e</sup> étage des annexes arrière reste inoccupé ; que, si les logements sont prioritairement regroupés dans le bâtiment principal, une annexion du 1<sup>e</sup> étage avec le rez-de-chaussée, pour une extension de l'activité, ou avec le logement B pour une augmentation du nombre de chambres semblent les meilleures options ; qu'il y a dès lors lieu de réanalyser cette partie de la demande ;

Considérant que la gestion des eaux de pluie est également abordée ; que Bruxelles Environnement renseigne une parcelle située dans une zone aux aléas moyens en ce qui concerne les risques d'inondation mais aussi une partie de ville en carence d'espaces verts ; que, si les plans renseignent une végétalisation positive des toitures plates, une épaisseur maximale de terre, fonction de la stabilité des constructions, doit être privilégiée ;

Considérant que la dernière partie de la demande vise à créer une entrée indépendante pour le commerce du rez-de-chaussée ; que cela correspond aux intentions des deux derniers permis délivrés et à la situation légale du bien (PU-33230) ; que l'ensemble des châssis actuels, aussi bien pour le rez-de-chaussée que pour les étages, sont toutefois en infractions en ce qui concerne le matériaux et les divisions ; que la porte d'entrée travaillée en bois n'existe plus non plus et que la situation de fait, alors que le bien se situe en ZICHEE et juste en face du site patrimonial emblématique de Tour et Taxi, est regrettable ; qu'une régularisation n'est pas envisageable et qu'il y a dès lors lieu de corriger le dessin de la façade pour un retour à la dernière situation légale (PU-33230) : menuiseries en bois, travaillée à l'ancienne avec grilles de ventilation invisibles ainsi qu'une porte inspirée de la situation d'origine ;

Considérant qu'un gros caisson en bois noir traverse enfin toute la façade avant entre les niveaux du rez-de-chaussée et du 1<sup>e</sup> étage ; que le demandeur le justifie pour l'installation d'une précédente enseigne mais que celui-ci porte atteinte à la qualité architecturale du bien ; qu'il y a dès lors de le retirer pour retrouver la partie supérieure des baies commerciales et le balcon en pierre ;

Considérant que le garde-corps de ce même balcon ne correspond plus au dessin des plans d'archive ; que son graphisme ne concorde pas avec les modèles les plus courants ; qu'il y a lieu de le maintenir peint, complètement en noir ;

Considérant que les Monuments et Sites dirigent enfin à une installation de nichoirs seulement sur la façade arrière ou en intérieur d'îlot ;

Considérant que le service de l'urbanisme ne dispose pas encore à ce jour de l'avis du SIAMU sur la présente demande ;

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

- Prévoir une remise en état de l'annexe arrière en supprimant sa rehausse 1<sup>e</sup> étage (chambre logement A) et en descendant le mur mitoyen ;
- Ne pas prévoir/supprimer l'escalier extérieur prévu dans la cour arrière ;
- Revoir la répartition, pour le maintien des trois logements légaux, du compartimentage en privilégiant l'aménagement des pièces principales et accès des unités dans le bâtiment principal, soit une unité par niveau ;
- Adapter les baies des deux chambres arrière (logement B) pour une conformité à l'art.10 du Titre II du RRU ;
- Supprimer la terrasse arrière du logement B, directement liée à une remise en état de l'annexe concernée ;
- Fournir une coupe détaillée dans la lucarne arrière et en justifier la pertinence urbanistique dans le projet modificatif ;
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en conservant les deux premières pièces du bâtiment à l'activité principale et en regroupant les fonctions accessoires dans le volume des annexes arrière ;
- Inclure une proposition de sanitaires, avec accessibilité PMR, dans la révision du plan du rez-de-chaussée ;
- Réfléchir à une optimisation des surfaces pour un possible agrandissement du local vélos ;
- Affecter les surfaces du 1<sup>e</sup> étage arrière, soit à l'activité commerciale du rez-de-chaussée, soit au logement B pour une augmentation du nombre de chambres ;
- Revoir le dessin de la façade avant pour un retour à la dernière situation légale (PU-33230) : menuiseries en bois, travaillée à l'ancienne avec grilles de ventilation invisibles, ainsi qu'une porte inspirée de la situation d'origine ;
- Supprimer le caisson noir en bois situé entre les niveaux rez-de-chaussée et 1<sup>e</sup> étage de la façade avant ;
- Assurer une finition du garde-corps complètement peint en noir ;

#### Article 2

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

- Favoriser, pour une meilleure gestion des eaux de pluie, une épaisseur de terre maximale, fonction de la stabilité des constructions, pour l'installation des toitures végétalisées ;
- Veiller à l'intégration de grilles de ventilation invisibles dans les nouveaux châssis en bois ;
- Ne prévoir l'installation de nichoirs que sur la façade arrière ou en intérieur d'îlot ;

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT pourrait 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.*

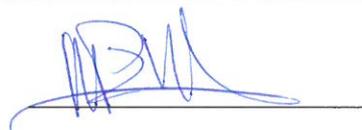
*Les dérogations au PPAS (volume)*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

