

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38548

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

16. Dossier PU-38548 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Michaël Gregoire

LIEU

AVENUE JEAN DE LA HOESE 64

OBJET

le changement de destination, au rez-de-chaussée, de locaux accessoires aux logements des étages en équipement médical 51m², la modification de l'aménagement intérieur des étages

ZONE AU PRAS

zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

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

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 Michaël Gregoire pour le changement de destination, au rez-de-chaussée, de locaux accessoires aux logements des étages en équipement médical (51m²) et la modification de l'aménagement intérieur des étages, **Av. Jean de la Hoese 64** ;

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 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 l'aménagement d'une profession libérale de moins de 100m² (51m²) ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-24824, délivré en date du 26/02/1951, pour la construction d'une maison ;

Vu le refus d'urbanisme PU-38256, délivré en date du 20/07/2022, pour la régularisation de la fermeture des balcons aux étages +1/+2, ainsi que la création d'un logement au rez-de-chaussée (immeuble passant de 3 à 4 logements) ; que ce refus est confirmé par le collège d'urbanisme en date du 22/10/2022 ;

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

Considérant que la demande porte sur le changement de destination, au rez-de-chaussée, de locaux accessoires aux logements des étages en équipement médical (51m²) et la modification de l'aménagement intérieur des étages ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que l'ensemble représente une surface habitable de 362,5m² hors sous-sol ; qu'il est légalement affecté à trois logements 1-chambre pour les étages, des locaux habitables accessoires à l'un des logements pour le rez-de-chaussée arrière et un garage directement accessible via la rue pour l'avant ;

Considérant que l'objet principal de la demande tend à transformer la surface arrière du rez-de-chaussée en une unité indépendante ; qu'un premier projet (PU-38256) a déjà été refusé, en juillet 2022, pour son aménagement en un logement de type studio ; qu'une procédure de recours a confirmé cette inadaptabilité du lieu pour une occupation d'habitation autonome ;

Considérant que, d'après les nouveaux plans fournis, la demande actuelle a été adaptée pour l'aménagement d'une profession libérale ; que la note explicative décrit par contre une activité de type médicale ; que la demande manque dès lors un peu de cohérence mais que le demandeur décrit une occupation plutôt médicale et donc une destination de type équipement ;

Considérant que, si la prescription 0.12 du PRAS permet la suppression partielle de logement, la surface concernée ne peut excéder 15% des surfaces plancher de l'immeuble dans le cas d'une occupation de profession de libérale ; qu'une occupation de type médical doit par contre être introduite comme un équipement d'intérêt public dans le formulaire de demande ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'ensemble du dossier pour une clarification des documents ;

Considérant que, dans le cas d'un équipement, la surface doit également être accessible aux PMR ;

Considérant que la surface ainsi créée dispose de toutes les commodités nécessaires pour une activité de jour ; que le plan présente l'aménagement d'un WC et d'une kitchenette ;

Considérant que le demandeur renseigne, en séance de commission, que la nouvelle activité du rez-de-chaussée dispose également d'une cave (12m²) en sous-sol ;

Considérant que le projet envisage ensuite de revoir l'organisation des logements existants, sur les trois étages supérieurs, pour les transformer en 2-chambres ; que, par l'intégration d'une cuisine ouverte dans les pièces de vie, chaque unité récupère la petite pièce arrière pour une seconde chambre ; que cela tend à répondre à une remarque formulée dans le précédent avis pour favoriser le logement de familles ; que la proposition respecte les minima du Titre II du RRU et qu'elle s'avère dès lors acceptable ;

Considérant que, dans cette nouvelle version, le projet prévoit également une réouverture des balcons arrière ; que la démarche apparaît positive pour les logements concernés (+1/+2) puisque l'urbanisme favorise toujours un accès extérieur privatif ;

Considérant que Bruxelles Environnement regrette l'absence d'un local pour le rangement des vélos ; que le bien profite toutefois d'un garage et que le demandeur renseigne aussi l'installation d'un rail, sur l'escalier du sous-sol, pour une facilité d'accès vers les caves ; que la demande ne porte pas sur une augmentation du nombre de logements légaux ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier laissent enfin aussi apparaître une modification non autorisée de la façade avant ; que à la fois la proportion des divisions mais aussi l'épaisseur des profilés ne la rende plus homogène sur les trois étages supérieurs ; que les travaux, pour les étages +1/+2, semblent avoir été réalisés, d'après les vues google disponibles, après 2014 et que ce manque d'harmonie est regrettable ; qu'un prochain remplacement devra veiller à une meilleure coordination des menuiseries visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la porte de garage existante ne présente pas non plus le niveau de détails repris sur le permis d'origine (PU-24824) ; que le dessin de la porte d'entrée n'est non plus conforme aux archives ; que la commission de concertation regrette l'aspect très lisse et massif de la porte basculante ; que, si elle insiste sur la nécessité de la maintenir, lors d'un éventuel prochain remplacement, en bois, elle encourage aussi le choix d'un modèle plus travaillé (à faire valider par le service de l'urbanisme) ;

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 :

- Clarifier/coordonner la demande (formulaire, note explicative, plans) pour soit confirmer l'affectation de profession libérale (surface < 15m² des superficies plancher de l'immeuble), soit confirmer l'affectation d'équipement médical ;
- Assurer la conformité de la nouvelle activité, dans le cas d'un équipement, à l'accessibilité des PMR ;

Article 2

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

- Veiller à une meilleure coordination des menuiseries, en façade avant, favorisant une division, une couleur, un matériau (bois) et une épaisseur de profilés identiques entre les étages ;
- Veiller au choix d'une porte de garage en bois plus travaillée (moins lisse et moins massive) lors de son prochain remplacement ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

