

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38556

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

9. Dossier PU-38556 - mp

DEMANDEUR

Monsieur Mustapha Andouh

LIEU

RUE D'ENGHIEU 29

OBJET

la régularisation suite au procès-verbal PV.U.949.17 de l'extension, de la division et du changement de destination d'un immeuble de rapport (2 logements) avec garage et atelier en 6 unités d'habitation et 1 commerce zones d'habitation – bien à l'inventaire du 29/08/2023 au 12/09/2023 – pas de remarques

- 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

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 Mustapha ANDOUH** pour la régularisation suite au procès-verbal PV.U.949.17 de l'extension, de la division et du changement de destination d'un immeuble de rapport (2 logements) avec garage et atelier en 6 unités d'habitation et 1 commerce, **rue d'Enghien 29**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- 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** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire);

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'art 17 du Titre II (local vélos);

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 **24/08/2023**;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.741.13 daté du 27/05/2013 portant sur le changement de destination de 2 ateliers en 6 unités d'habitation, la division de la maison de rapport, passant de 3 à 6 logements et la modification de la structure;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.949.17 daté du 19/05/2017 portant sur le changement de destination du garage et l'atelier en 5 unités d'habitation, la division de la maison de rapport, passant de 2 à 8 logements et la modification de la structure;

Considérant que le bien se situe **en zone d'habitation** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 et est compris dans le contrat de rénovation urbaine « Gare de l'Ouest »;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que **la situation légale des bâtiments**, concernés par la présente demande, consiste en une maison de rapport (R+2+T) à rue, un garage (R) en fond de parcelle ainsi qu'un bâtiment arrière (R+2+T) situé sur la parcelle adjacente (29+); que le bâtiment à rue se compose légalement de 2 logements et que le bâtiment arrière (29+) est destiné à la fonction d'atelier; que l'ensemble existant dispose d'une superficie de 803m² au total;

Considérant **que la demande porte sur** la régularisation suite au procès-verbal PV.U.949.17 de l'extension, de la division et du changement de destination d'un immeuble de rapport (2 logements) avec garage et atelier en 6 unités d'habitation et 1 commerce (26m²);

Gabarit

Considérant que le projet prévoit en ce qui concerne le volume, la démolition des annexes qui ont été construites au-dessus de la cour anglaise sans permis d'urbanisme, la reconstruction d'une nouvelle annexe au niveau du rez-de-chaussée et la véranda au +1 (bel-étage) avec coupole sera remplacée par une extension en maçonnerie avec toit plat;

Considérant que le projet maintient également la construction d'un seul niveau au fond de la parcelle, construit en infraction; que cette construction est également présente sur les plans de la situation de droit, ce qui n'est pas correct et devrait être corrigé (seul le volume avec le toit en pente existe légalement);

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du Titre I, article 4, du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction; que les extensions dépassent la profondeur des deux voisins limitrophes; que l'extension porte la profondeur totale du bâtiment à rue à 20,19m, ce qui est très profond, et qu'il ne reste plus qu'une distance de 8,40m entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière; que dans cette zone intermédiaire il y a aussi un escalier permettant d'accéder au bâtiment arrière (29+);

Considérant que l'extension a effectivement peu d'impact par rapport aux voisins puisqu'elle reste en dessous de la hauteur du mur mitoyen mais elle nuit surtout à la qualité de vie globale du projet lui-même; que le projet a déjà un taux d'occupation élevé; que la conversion des bâtiments arrière en habitation nécessite une occupation de sol moins dense et qu'une densification supplémentaire est

préjudiciable à la qualité résidentielle; que la dérogation n'est par conséquent pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir aux volumes légaux existants;

Programme

Considérant que le programme prévu dans le présent projet est la réalisation globale de 4 logements et 1 commerce dans les bâtiments à rue et de 2 duplex dans les bâtiments en intérieur d'îlot;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement intérieur, que le projet prévoit de rendre le caractère initial au hall d'entrée et à la cage d'escalier du bâtiment principal à rue en supprimant la partie du plancher du R+1 au-dessus du hall d'entrée qui a été ajoutée sans permis et la partie du plancher du R+5 obstruant le puit de lumière dans la cage d'escalier; qu'une partie du plancher au R+1 au niveau de la porte cochère sera malgré tout conservée car, selon la note explicative, elle était déjà présente à l'origine; que cette information est cependant incorrecte en raison d'une mauvaise interprétation du plan;

Activité

Considérant que le projet prévoit un commerce de +/- 22m² au niveau de bel-étage du bâtiment principal; que le type de commerce n'est pas précisé et que la compatibilité avec la fonction d'habitation ne peut donc pas être analysée; que l'espace commercial ne dispose pas d'un accès propre et distinct depuis la rue et qu'il est dépourvu d'équipements de base tels que sanitaires, local poubelles etc; qu'un espace commercial à cet endroit ne semble par conséquent pas approprié; Considérant que la propriété est située dans une zone résidentielle; qu'étant donné l'historique du site (présence d'un atelier de 257m²), une certaine activité, compatible avec le résidentiel, est souhaitable (p.ex. : un espace de bureaux);

Habitabilité des logements

Considérant que le projet prévoit 6 logements au total dont 4 logements 2-chambres et 2 logements 3-chambres; que dès lors 4 nouveaux logements sont ajoutés par rapport à la situation existante; que cela correspond à une superficie de 841m² de surface habitable par rapport aux 545m² de la situation légale et représente une augmentation de +/- 287m² de surface habitable;

Considérant que les logements respectent globalement les prescriptions du Titre II du RRU; que toutes les unités de logement ne répondent néanmoins pas à des conditions de vie optimales; que l'appartement 2-chambres au niveau +4 est entièrement situé sous les toits et ne bénéficie pas d'un ascenseur; que les pièces du rez-de-chaussée se trouvent partiellement sous le niveau du sol; que la véranda au +1 sera remplacée par un volume en maçonnerie à toit plat sans coupole, laissant entrer beaucoup moins de lumière dans l'espace central (salle à manger-cuisine); que le projet prévoit peu de distance entre les différents bâtiments, ce qui nuit à l'intimité et provoque des nuisances sonores; que la création de deux grandes unités résidentielles à l'arrière exerce une pression supplémentaire sur l'intérieur d'îlot;

Considérant que l'accès vers les logements situés dans le bâtiment principal et vers les logements situés en intérieur d'îlot se fait par la porte cochère; que la porte cochère a une longueur de +/- 18m; que l'ajout d'un étage sur plus de la moitié de la profondeur de la porte cochère réduit la hauteur à cet endroit à 2,86m (venant de +/- 5,5m); que cet accès cocher perd ses qualités et l'abaissement de la hauteur du plafond entraîne une perte d'éclairage naturel; qu'il faut ramener la hauteur de ce passage à sa hauteur d'origine;

Parking/espace commun

Considérant que le projet augmente le nombre de logements sans proposer de solution de parking; que les 2 emplacements de parking ont été supprimés et qu'un local vélos pour seulement 8 places est prévu; que le bien ne dispose pas de local poussettes; que ceci déroge à l'article 17 du Titre II du RRU; qu'il y a lieu d'agrandir considérablement le local à vélos;

0.6 du PRAS

Considérant qu'une partie de la dalle de la cour est détruite pour y implanter un jardin afin d'embellir l'intérieur d'îlot, ce qui est positif; que le projet à une taux d'imperméabilisation de 0.89 après travaux, ce qui reste élevé; étant donné que le site a été réaffecté pour devenir presque entièrement résidentiel, il est nécessaire de faire des efforts supplémentaires pour dédensifier l'intérieur d'îlot et de respecter la prescription 0.6 du PRAS visant le maintien ou la création de surfaces perméables, l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;

Façade

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier; qu'il y a donc lieu de veiller à la conservation des éléments caractéristiques et à la valeur patrimoniale générale de cette maison; que les fenêtres du rez-de-chaussée/bel étage et les parapets en fer forgé sont encore d'origine et ont une valeur patrimoniale; qu'il est nécessaire de les préserver et de les rénover si nécessaire;

Considérant que les châssis sont remplacés pour un retour à la matérialité, aux divisions et teintes d'origine à savoir, du bois peint en blanc; qu'il est important que la menuiserie suive la courbe de l'ouverture de la fenêtre mais cela n'apparaît pas sur le dessin de la façade; que cela doit être corrigé; Considérant que la porte d'entrée d'origine n'existe plus et a été remplacée (sans autorisation) par une porte de garage en PVC; que le projet propose de placer une grille de clôture métallique noire permettant un accès plus facile; que cette proposition n'apporte qu'une faible valeur ajoutée en termes de confort et d'interaction avec l'espace intérieur étant donné que le portail s'ouvre sur un très long couloir; que la proposition porte également atteinte aux qualités esthétiques de la façade existante qui possède une haute valeur patrimoniale; qu'il est dès lors nécessaire d'opter pour un portail d'entrée en bois basé sur le modèle d'origine;

Considérant que les façades sont sales et ont besoin d'être rafraîchies;

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 **24/08/2023** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- corriger les plans de la situation légalement existante: supprimer le bâtiment arrière à toit plat (seul le volume avec le toit en pente est légalement existant);
- supprimer les extensions ajoutées afin de revenir aux volumes légaux existants;
- transformer le bâtiment arrière en 1 habitation unifamiliale (au lieu de 2 logements)
- remplacer le commerce par une autre activité plus adéquate à la situation et compatible avec le résidentiel (Par exemple un bureau) ; l'activité doit avoir accès aux équipements de base (sanitaires, local poubelles,...etc.);
- supprimer le plancher R+1 au niveau de porte de cochère;
- revoir certains logements pour améliorer les conditions de vie, en tenant compte des commentaires de l'avis ci-dessus;
- faire des efforts supplémentaires pour dédensifier l'intérieur d'îlot et respecter la prescription 0.6 du PRAS visant le maintien ou la création de surfaces perméables, l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;

- agrandir considérablement le local à vélos
- prévoir une porte d'entrée en bois basée sur le modèle d'origine;
- la menuiserie doit suivre la courbe de l'ouverture de la fenêtre et corriger le plan de façade avant en ce sens
- uniformiser la menuiserie des 2èmes et 3èmes étages sur la base du modèle d'origine

Article 2

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

- préserver les ornements de façade d'origine et les rénover si nécessaire;
- rafraichir les façades;
- fournir une photo reportage de l'intérieur

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;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



