

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38492

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/03/2023

9. Dossier PU-38492 - od

<u>DEMANDEUR</u>	EXOUZIA S.C.R.L.
<u>LIEU</u>	RUE DE COURTRAI 61
<u>OBJET</u>	la régularisation de la division d'une maison avec atelier en un immeuble comprenant un garage, un atelier et une cour au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, de la couverture de la cour du rez-de-chaussée et la modification du volume de la toiture arrière.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/02/2023 au 14/03/2023 – 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) - 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)

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 EXOUZIA S.C.R.L. représentée par Lovepreet JALWERHA pour la régularisation de la division d'une maison avec atelier en un immeuble comprenant un garage, un atelier et une cour au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, de la couverture de la cour du rez-de-chaussée et la modification du volume de la toiture arrière, rue de Courtrai 61 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2023 au 14/03/2023 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);

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au:

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 10 du Titre 2 ;

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 23/02/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-15769 délivré en 1928 pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'environnement PE-20028 délivré en 1958 pour un atelier de mécanique au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien concerné par la demande est une maison R+2+T construite en 1928 ; qu'un atelier avec garage est autorisé au rez-de-chaussée et que cet atelier s'ouvre, en situation légale, sur une cour ; que le permis PU-15769 indique que 2 logements sont prévus aux étages +1 et +2 (1 logement 2 chambres au 1er étage et 1 logement 1 chambre au 2ème étage) et qu'une laverie est aménagée au rez-de-chaussée; que le permis d'environnement PE-20028 a autorisé en 1958 l'installation d'un atelier de mécanique au rez-de-chaussée ; que les combles ne sont pas aménagés et qu'un petit sous-sol existe sous une partie de la maison ;

Considérant que la demande porte principalement sur la régularisation de la division d'une maison avec atelier en un immeuble comprenant un garage, un atelier et une cour au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ; que la demande prévoit au rez-de-chaussée la création d'un garage 2 voitures en partie avant et le maintien d'un atelier de +/- 40m² en partie arrière ; qu'elle prévoit également l'aménagement d'un local vélo de 4,45 m² accessible à partir de la cage d'escalier et du garage ; que l'ajout d'un espace vélo est positif mais que sa taille et sa configuration ne permettent pas de ranger plus de 2 vélos, ce qui est regrettable; que le projet prévoit la création d'un sanitaire pour l'atelier ; que 2 places de parking sont aménagées l'une derrière l'autre dans le garage et que cet aménagement ne permet dès lors pas de créer 2 vraies places de parking pour les 2 logements ; que l'atelier est accessible par une porte située au fond du garage ; que le bien est situé en zone mixte et qu'il est important d'y maintenir une activité économique ; que le demandeur précise dans sa note explicative que l'atelier constitue une entité à part entière, indépendante des logements ; que le rapport du SIAMU daté du 23/02/2023 précise que « l'atelier doit disposer d'une voie d'évacuation propre sans devoir passer par le garage. Par ailleurs, pour pouvoir être intégré dans la voie d'évacuation de l'atelier, le local vélos ne peut contenir de poussettes ni de vélos électrique » ; que le projet ne prévoit pas cette voie d'évacuation indépendante ; que, au vu des remarques ci-dessus, la réduction de la taille de l'atelier et la division du rez-de-chaussée en 2 entités n'est pas jugée pertinente et ne peut être autorisée ; qu'il convient de supprimer le garage et de maintenir un atelier au rez-de-chaussée disposant d'une voie d'évacuation propre ; qu'il convient également de déplacer les sanitaires de l'atelier et d'augmenter la taille du local vélo à minimum 7m² ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de 2 logements aux étages ; que l'aménagement de l'appartement 2 chambres est revu au 1er étage et qu'une terrasse est aménagée en partie arrière sur une partie de cour couverte au rez-de-chaussée ; que la création d'une terrasse est positive mais que cette terrasse est orientée plein nord et qu'elle est enclavée entre 2 murs, ce qui ne permet pas de créer un espace extérieur très qualitatif ; qu'un duplex 3 chambres est aménagé au 2ème étage et dans les combles ; que ce duplex dispose également d'une terrasse arrière ; que l'aménagement des combles en espace habitable pour ce duplex peut être autorisé ; que l'éclairage naturel des séjours

des 2 appartements déroge à l'article 10 du titre 2 du RRU mais que cela correspond à la situation de droit et que la dérogation peut être autorisée ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la couverture de la cour du rez-de-chaussée ; que le rez-de-chaussée a été agrandi via la couverture d'une partie de la cour prévue à l'origine à côté de l'annexe arrière (+/- 9m²) ; que cela déroge à l'article 4 du titre I du RRU car cette couverture de cour est construite au-delà du ¼ de la parcelle ; que cela permet de créer une grande terrasse pour le logement du 1er étage, ce qui est positif et de créer un espace plus large pour l'atelier en partie arrière ; que le bien se situe en zone mixte ; que la couverture de cette cour ne nécessite la réhausse d'aucun mur mitoyen ; que la couverture de la cour et la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peuvent être autorisés ; qu'une cour de +/- 11 m² subsiste en fond de parcelle ; que son aménagement est prévu à joints ouverts et perméable ; que son aménagement déroge à l'article 13 du Titre 1 du RRU qui prévoit que la zone de cour doit comporter une surface perméable en pleine terre et plantée sur au moins 50% de sa surface ; que, suite à la réduction de la surface de la cour, il convient de prévoir une surface perméable en pleine terre et plantée sur toute la surface de la cour conservée;

Considérant que la demande porte sur la modification du volume de la toiture arrière ; que le demande prévoit la réhausse de la façade arrière sur un niveau afin d'agrandir la surface du 3ème étage actuellement entièrement sous combles ; que cette extension est conforme aux prescriptions du RRU ; qu'elle permet d'augmenter la surface habitable dans le bien et de créer 2 grandes chambres avec salle de bain au 3ème étage ; que la densité construite sur la parcelle est déjà très importante ; que, suite à l'analyse des plans d'archives et de la situation projetée, il apparaît que la partie arrière de l'annexe arrière était initialement prévue sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) mais qu'un 3ème niveau (2ème étage) a été ensuite construit sans autorisation ; que la présence de ce 2ème étage porte atteinte à l'intérieur d'ilot car il s'enfonce largement dans celui-ci ; que le 2ème étage de cette annexe dépasse le voisin de gauche (n°63) de 3m ; que la présence de ce volume maintient la terrasse prévue au 1er étage fortement dans l'ombre ; que le projet prévoit de créer une chambre dans ce volume pour le duplex ; que cette chambre a une largeur de 2,2m, ce qui ne permet pas de créer un espace très qualitatif ; que le projet proposé n'apporte pas d'amélioration à l'intérieur d'ilot et que le maintien du volume arrière construit sans autorisation ne permet pas d'y créer un espace habitable très qualitatif ; qu'il convient de mieux répartir les volumétries construites sur cette parcelle afin de diminuer l'impact sur l'intérieur d'ilot, d'optimiser la qualité des espaces habitables et d'améliorer l'ensoleillement des terrasses ; que la modification du volume de la toiture arrière peut être autorisée mais qu'il convient de réduire la profondeur de l'annexe arrière construite sans autorisation au 2ème étage et de l'aligner au maximum au mur mitoyen gauche (n°63), soit une réduction d'au moins 3 m de la profondeur de cette annexe ;

Considérant que le projet prévoit des châssis et portes en bois en façade avant, ce qui est positif ; que la corniche en bois est maintenue mais qu'elle est en mauvais état ; qu'il convient de prévoir la remise en état de la corniche ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ; qu'une citerne d'eau prévue est prévue sur les plans d'archive de 1928 ; que, dans sa note explicative, le demandeur précise que le projet propose la mise en œuvre d'une citerne d'eau de pluie permettant la temporisation du rejet des eaux pluviales ainsi que son utilisation par les habitants de l'immeuble ; que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser et d'indiquer la position et la capacité de la citerne prévue;

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 23/02/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le garage et maintenir un atelier au rez-de-chaussée disposant d'une voie d'évacuation propre;
- déplacer les sanitaires de l'atelier et augmenter la taille du local vélo à minimum 7m² ;
- prévoir une surface perméable en pleine terre et plantée sur toute la surface de la cour conservée ;
- réduire la profondeur de l'annexe arrière construite sans autorisation au 2^{ème} étage et l'aligner au maximum au mur mitoyen gauche (n°63), soit une réduction d'au moins 3 m de la profondeur de cette annexe ;
- préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans et indiquer la position et la capacité de la citerne prévue;

Article 2

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

- conserver la corniche en bois, la remettre en état et la peindre ;

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 ;

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 construction

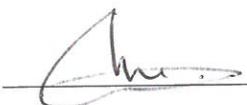
Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

