

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38959

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

11. Dossier PU-38959 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed Amri
<u>LIEU</u>	RUE DU MAROQUIN 16
<u>OBJET</u>	la régularisation de la fermeture partielle de la cour , l'ajout d'une lucarne et la modification de la façade avant d'une maison existante ainsi que l'extension du volume au +1
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 - lucarnes) - 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)

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 représentée par Monsieur Mohamed Amri pour la régularisation de la fermeture partielle de la cour , l'ajout d'une lucarne et la modification de la façade avant d'une maison existante ainsi que l'extension du volume au +1, **Rue du Maroquin 16** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.4 (hauteur), art.10

(éclairage naturel) ;

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 une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 situation légale est un atelier R+1+T disposant d'une annexe, au rez-de-chaussée, et d'une remise en fond de parcelle (une cour sépare les 2 bâtiments) ;

Considérant que le projet vise la régularisation de la fermeture de la cour de 18m² ; que le projet prévoit une petite courette, déjà réalisée, de 6m² sur une partie de l'ancienne remise en relation avec la cuisine ;

Considérant que la zone couverte dépasse le voisin de droite, théoriquement le plus profond de 3,15m, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le degré de construction proposé déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU vu la construction de la parcelle à 84%, ce qui dépasse les ¾ construits et traduit un projet trop dense au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bâti, à régulariser, ne permet pas le maintien de surfaces perméables, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ; que tout projet vise normalement l'amélioration ou la préservation des qualités paysagères et végétales des intérieurs d'îlot selon cette prescription ; que le maintien de surfaces perméables est aussi nécessaire pour la préservation de la biodiversité en ville, la lutte contre les îlots de chaleur et pour une bonne gestion intégrée de l'eau sur toute parcelle ;

Considérant que le projet, au rez-de-chaussée, est trop dense et ne peut être accepté ;

Considérant que le projet vise la création d'une annexe au 1^{er} étage ; que cette annexe ne dépasse pas le plus profond ; qu'elle dépasserait la situation légale présumée de l'autre voisin sur tout sa profondeur, soit 4,75m ;

Considérant que ce volume à créer, au 1^{er} étage, est trop imposant et tend à surdensifier la parcelle ; que la volumétrie à régulariser et à créer ne sont pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la création d'une lucarne en façade avant ; que celle-ci n'est ni intégrée au contexte, ni au bâtiment néoclassique ; qu'il n'y a, en effet, aucun rapport avec la typologie de la façade ou de ses lignes constructrices ; qu'avec sa fenêtre unique en son centre, cette lucarne est d'aspect trop fermé ; qu'elle n'est pas implantée suffisamment en recul ; qu'elle apparaît ainsi comme un volume trop massif depuis la rue ;

Considérant que celle-ci dépasse en largeur, les 2/3 de la façade, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation n'a ni été sollicitée par le demandeur et n'a pas été justifiée ; que cette dérogation témoigne de sa massivité ;

Considérant, par rapport à l'affectation, que le changement de destination d'atelier en logement unifamilial ne pose pas de problème en zone d'habitation ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur, que la fermeture de la cour ne contribue pas à un éclairage suffisant des pièces de vies situées, au rez-de-chaussée, ce qui n'est pas qualitatif et déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le seul WC de la maison est accessible uniquement depuis la courrette, ce qui risque d'entraîner sa fermeture et n'est pas souhaitable ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, l'accès direct à la toiture plate via une porte tend à l'utilisation de la toiture en extérieur, ce qui n'est pas la fonction première de ce toit plat et est dérangeant pour l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la hauteur maximum de 2,10m des chambres sous toiture est problématique et déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ; que tout ceci ne traduit pas un aménagement intérieur qualitatif ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC (situation à régulariser) ; que ce matériau n'est pas très qualitatif ; que les divisions de ces châssis ne sont pas harmonieuses et ne répondent à aucune logique, en particulier pour le châssis du rez-de-chaussée qui est trop bas ; que le projet de régularisation des châssis, tel que proposé, ne peut être accepté tel quel en ZICHEE ;

Considérant que la commission de concertation est contre la régularisation des caissons de volets visibles en façade avant ; que celui-ci est à retirer ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine est toujours en place ; que celle-ci est à préserver et à restaurer ; que son changement n'est pas acceptable ;

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

DECIDE :

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

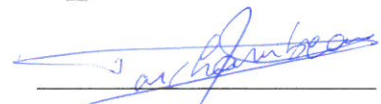
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



