

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38992

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

### 6. Dossier PU-38992 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Mohammed Haj Idrissi</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE LA PERLE 19</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la construction de volumes arrières, le réaménagement intérieur et la modification des façades d'une maison unifamiliale en R+3+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - 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) - 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 Mohammed Haj Idrissi pour la régularisation de la construction de volumes arrières, le réaménagement intérieur et la modification des façades d'une maison unifamiliale en R+3+T, **Rue de la Perle 19** ;

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- 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 du **01/07/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)

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 (SIAMU) du **23/06/2025** ; que l'avis SIAMU a été demandé dans le cadre d'un programme logement + atelier mais que cet avis n'est pas nécessaire dans le cas d'un programme de maison unifamiliale sans atelier au RDC ;

Vu le procès-verbal d'infraction PV-299 datant du 09/08/2006 concernant la modification du gabarit arrière de la maison unifamiliale par l'adjonction d'annexes sur 3 niveaux ;

Vu la lettre de signalement SIG.467 datant du 22/05/2024 concernant l'augmentation des volumes en façade arrière (ajout d'une annexe sur 3 niveaux) ;

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

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale en R+3+T, reprenant une petite cour centrale et un atelier à l'arrière ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la construction de volumes arrières, le réaménagement intérieur de tous les niveaux et la modification de la façade avant ;

Considérant que la première partie de la demande concerne la régularisation d'extensions arrières sur 3 niveaux : que le projet vise au RDC la fermeture de la cour d'environ 13m<sup>2</sup> et que cela ne respecte les prescriptions de l'art.13 du titre I du RRU (surface perméable) ; qu'au niveau R+1, la demande vise le maintien d'une partie du volume en infraction (coin TV/WC/sas) et que cela déroge à l'art.4 du Titre I RRU car ce volume dépasse le voisin plus profond au n°17 rue de la Perle de 3,3m - la profondeur voisine étant, d'après le PU-34084, de 11,5m ; que cette extension impacte également les constructions voisines de droite : que la parcelle au n°11 n'est pas directement impactée par les extensions car elle est peu profonde et au carrefour de deux rues mais que l'intervention diminue considérablement la luminosité au sein des intérieurs d'îlot du n°7 et 9 rue de l'École ; que la demande vise également au niveau R+2 le maintien d'environ la moitié du volume en infraction, gardant une distance d'environ 2,7m avec la limite mitoyenne gauche ; qu'elle impacte néanmoins les constructions voisines de droite pour les mêmes raisons que l'extension réalisée au R+1 ;

Considérant que l'ensemble de ces interventions densifient considérablement l'intérieur d'îlot, ce qui est regrettable ; que cela n'est pas conforme à la prescription générale 0.6. du PRAS qui vise une amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que les extensions arrières ne tiennent pas suffisamment compte du tracés des constructions voisines et porte préjudice à leur bonne condition d'habitabilité ; que s'il y a certes un effort de dé-densification par rapport à la demande de permis **PU-34269**, celui-ci est jugé insuffisant pour assurer le bon aménagement des lieux ;

Considérant de surcroît que, d'après les photographies fournies, les modifications arrières ont été réalisées de manière anarchique ; que les matériaux utilisés ne sont pas qualitatifs et que leur mise en œuvre n'est pas réalisée dans les règles de l'art ; que cela ne permet pas une construction durable et ne participe pas à un intérieur d'îlot esthétique et pérenne ;

Considérant en outre que les extensions arrières sont d'autant moins justifiables que le bien concerné est une maison unifamiliale sur 4 niveaux et qu'elle ne nécessite pas d'agrandissement pour être fonctionnelle ; qu'au contraire certaines extensions portent entrave aux bonnes conditions d'habitabilité du logement : que les salles de bains arrières ajoutées aux niveaux R+2 et R+3 diminuent la luminosité au sein des chambres ; que la chambre 4 déroge à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; que la fermeture des terrasses est regrettable car la présence d'un espace extérieur attenant à une pièce améliore toujours ses conditions d'habitabilité ;

Considérant, au vu de tous ces éléments, que la Commission de Concertation juge les extensions arrières trop denses et non qualitatives et que leur régularisation n'est pas acceptable ; que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ; qu'il convient de retravailler le plan afin de proposer un volume réglementaire respectueux du cadre bâti environnant ; qu'il convient en premier lieu de réduire la surface du RDC afin de réintroduire des surfaces absorbantes sur la parcelle, pour répondre aux prescriptions de l'art.13 du Titre I du RRU ; qu'il n'est en effet plus nécessaire de conserver l'espace atelier du RDC, celui-ci étant actuellement utilisé en tant qu'espace de stockage pour la maison ; qu'il convient d'aménager le jardin en fond de parcelle afin d'aménager un espace de vie spacieux au RDC pouvant profiter d'un lien direct avec le jardin ; qu'il convient en second lieu de supprimer les extensions réalisées aux étages, soit aux niveaux R+1, R+2, R+3, et de ré-ouvrir les terrasses aux niveau R+2 et R+3 ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur, que le projet devra être retravaillé en conséquence de la nouvelle volumétrie recommandée par la Commission de Concertation, et au vu d'un aménagement intérieur plus fonctionnel : qu'en effet l'extension réalisée au R+1 permet certes un espace de vie traversant et spacieux mais que cet aménagement n'est pas justifié car il est dérogatoire et qu'il peut être aménagé au RDC sans porter préjudice au cadre bâti environnant ; qu'en outre la présence de 2 grands espaces séjour, au RDC et R+1, paraît excessive au vu de la taille de la maison et du nombre de chambres ; que cet espace séjour n'est pas lien direct avec le jardin, ce qui est regrettable pour une maison unifamiliale ; qu'il convient dès lors d'aménager au RDC un espace de vie séjour/cuisine/salle à manger spacieux, afin de profiter d'un lien direct avec un jardin arrière ; que la construction du RDC devra se limiter à l'espace actuel salle à manger et cuisine + une travée supplémentaire (voir la structure du bâtiment) ; qu'il convient également de retravailler le plan du R+1 ; que l'aménagement de chambres ou éventuellement d'un coin bureau paraît approprié à cet étage ; qu'une terrasse peut être aménagée au R+1, dans le respect des prescriptions du RRU et du code civil (vues droites) ; que le retour au gabarit légal aux niveaux R+2 et R+3 suppose la suppression

des salles de bains existantes ; que celles-ci peuvent être déplacées au niveau des dressings ; que cela est positif car cela augmente la surface nette éclairante des chambres arrières ;  
Considérant qu'il est peu commode de traverser une chambre pour accéder à la seconde et qu'il convient de proposer une distribution plus fonctionnelle ;

Considérant pour finir que la façade a subi des petites interventions : que certains châssis aux étages ont une partie basse fixe (au niveau des garde-corps) ; qu'il convient de revenir à la division de châssis d'origine ; que des ferronneries ont été ajoutées sur les châssis du RDC et du R+3 mais que cela ne tient pas compte de l'harmonie et du caractère architectural existant du bien ; qu'il convient de supprimer ces éléments ajoutés en infraction ; qu'il y a lieu proposer des garde-corps intérieurs si cela s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ; que les descentes d'eaux pluviales sont apparentes en façade sur rue (modification réalisée entre 2014 et 2023), ce qui est peu esthétique et ne tient pas compte de la prescription du Titre I du RRU ; qu'il convient de supprimer les descentes d'eaux pluviales en façade avant ; que les châssis sont en bois peints blancs ce qui est positif ;

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 ;

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 :

- au niveau du RDC : proposer une surface perméable en fond de parcelle et aménager un espace de vie séjour/cuisine/salle à manger généreux et en lien direct avec le jardin arrière ; la construction du RDC devra se limiter à l'espace actuel salle à manger et cuisine + une travée supplémentaire (voir la structure du bâtiment) ;
- supprimer les extensions arrières aux niveaux R+1 et R+2 ainsi que réouvrir les terrasses au niveaux R+2 et R+3 ;
- retravailler l'aménagement intérieur en conséquence des modifications de volume :
  - retravailler le plan du R+3 et grenier afin d'avoir un accès indépendant pour chaque chambre ;
  - l'aménagement de chambres ou éventuellement d'un coin bureau paraît approprié au R+1 ;
  - les salles de bain du R+2 et R+3 peuvent être déplacées au niveau des dressings ;
- supprimer les ferronneries ajoutées en infraction aux niveau RDC et R+3 ; proposer des garde-corps intérieurs si cela s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ;
- revenir à la division de châssis d'origine *sur la façade avant* ;

**Nota bene : veiller à proposer un volume respectueux du cadre bâti environnant et favorisant un intérieur d'îlot lumineux et végétalisé ;**

#### **Article 2**

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

- veiller à réaliser l'extension au RDC dans les règles de l'art, avec des matériaux qualitatifs et durables ;
- supprimer les descentes d'eaux pluviales en façade avant ;

*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 (pour le RDC- dépassement du voisin de gauche)  
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

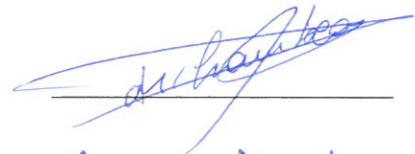
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



