

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38564

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/10/2024

### 5. Dossier PU-38564 - jb

DEMANDEUR

**Monsieur Dalip Uçar**

LIEU

**RUE JOSEPH GENOT 32**

OBJET

la régularisation de la division d'un immeuble de rapport R+2 de 2 à 3 logements par la démolition/reconstruction d'une annexe, de la modification des châssis en façade avant

ART.126: régulariser l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, la façade avant, l'abattage d'un arbre ainsi que l'isolation de la façade arrière zone d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 14B « RUE J. GENOT » approuvé en date du 14/07/1951

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

du 24/09/2024 au 08/10/2024 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)  
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Dalip Uçar pour ART.126: régulariser l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, la façade avant, l'abattage d'un arbre ainsi que l'isolation de la façade arrière modifiant la demande initiale portant sur la régularisation de la division d'un immeuble de rapport R+2 de 2 à 3 logements par la démolition/reconstruction d'une annexe, de la modification des châssis en façade avant, **Rue Joseph Genot 32** ;

Considérant que la demande initiale a fait l'objet de mesure de publicité du 31/10/2023 au 14/11/2023 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

Considérant que la demande dérogeait, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II – Article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE de la commission de concertation en date du 21/11/2023 sur la demande initiale portant sur « la régularisation de la division d'un immeuble de rapport R+2 de 2 à 3 logements par la démolition/reconstruction d'une annexe, de la modification des châssis en façade avant » et dont la teneur suit :

*« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/10/2023 ;*

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

*Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU pour dépassement du voisin le moins profond de 6m et dépassement du plus profond d'1,20m ;*

*Considérant que la politique de la commission de concertation ne va pas dans le sens de la création d'annexes en dérogation aux règlements urbanistiques pour l'augmentation de la densité en logement pour tout projet ;*

*Considérant que cette annexe est indispensable pour le fonctionnement d'un logement à régulariser et qui n'est donc pas légal ; qu'elle n'est pas acceptable tout comme le logement ;*

*Considérant que le logement projeté déroge en outre au Titre II du RRU vu qu'une partie du séjour ne dispose que d'un éclairage indirect, ce qui n'est pas acceptable ;*

*Considérant que l'annexe existante, une véranda établie en infraction, est tout aussi profonde et à démolir pour les mêmes raisons qu'exposé ci-dessus ;*

*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 DÉFAVORABLE UNANIME sur le projet »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **10/7/2024** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction de l'art.126/1 du COBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en ART.126: régulariser l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, la façade avant, l'abattage d'un arbre ainsi que l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité **du 24/09/2024 au 08/10/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que le projet modifié déroge, en outre, au :

- Titre II du RRU : art.3 (surfaces)

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 un logement reconnu ; qu'il n'y a dans le projet aucune modification des parties communes ; 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 au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol : PPAS 14b, J. GENOT, approuvé en date du 14/07/1951 ;

Considérant que par rapport à la demande initiale les renseignements urbanistiques ont été mis à jour ; que la situation légale comprend dès lors un immeuble R+2 de 3 logements dont 1 à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation de la façade arrière ; que le projet est la référence la plus profonde par rapport aux voisins ; que l'ajout d'une isolation creuse de 12 cm l'écart avec le voisin le plus profond (on passe de 1m à 1,12m) ; que l'isolation de la façade dépasse de 12cm la profondeur maximale autorisée par le PPAS (15,12m au lieu de 15m); que le projet déroge au PPAS 14b et à l'article 4 du Titre I du RRU ; que le dépassement est de 2,12m pour l'autre voisin ;

Considérant qu'il s'agit d'un dépassement mineur, par rapport à la situation autorisée, servant à améliorer la qualité et la performance énergétique d'un logement existant ; que ce dépassement n'impacte donc pas les voisins de façon plus importante ou les caractéristiques urbanistiques de la parcelle ;

Considérant qu'un retour de l'isolation est prévu sur les parcelles voisines pour isoler complètement la façade arrière ; que les voisins ont été avertis par courrier recommandé (annexe II) des travaux et qu'ils n'ont pas réagi ; que cet aspect du projet est acceptable pour les mêmes raisons que celles reprises plus haut ; que l'isolation de la façade arrière est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise également la démolition d'une véranda infractionnelle au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet vise à régulariser l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée ; que l'aménagement as built datant de 1975 prévoit un garage et un hall comme en situation autorisée ainsi qu'un logement à l'arrière ; que ce logement comporte, en situation as built, un séjour de 16,2m<sup>2</sup> et une chambre de 16,2m<sup>2</sup> ; que ces 2 pièces donnent directement sur le jardin ; que la chambre au moment de la construction ne répondait pas au Règlement de la Bâtisse de 1975 pour l'Agglomération de Bruxelles du point de vue de l'éclairage naturel ;

Considérant que ce logement comporte aussi une cuisine et une salle de bains ; que ces 2 pièces sont localisées au centre du rez-de-chaussée et ne sont pas éclairées naturellement ;

Considérant que le projet propose les améliorations suivantes : agrandissement de la baie de la chambre pour répondre à l'article 10 du Titre II du RRU ainsi que l'inversion de la salle de bains et de la cuisine pour faire une cuisine ouverte sur le séjour, ce qui porte sa surface à 21,3m<sup>2</sup> ; que la situation projetée propose également un espace de rangement pour le 3<sup>e</sup> logement sous l'escalier menant aux étages ;

Considérant que le séjour projeté déroge toujours à l'article 3 du Titre II du RRU mais que les améliorations sont suffisantes pour un logement déjà reconnu ;

Considérant encore que la surface de la chambre est généreuse pour un petit logement et permet la création de rangements en suffisance ; que la régularisation de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la façade avant (modification des châssis) ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC en façade avant et une porte d'entrée en PVC dont le dessin ne correspond pas à la situation autorisée ; que la situation légale prévoyait déjà des châssis en PVC en 1975 ; que la division et la largeur des montants diffèrent légèrement par rapport à cette situation ;

Considérant que cet aspect du projet ne déroge pas au PPAS ; que les modifications proposées restent mineures et sont dès lors acceptables pour un projet situé hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Considérant que la commune a remarqué l'abattage d'un arbre lors de l'analyse du dossier ainsi que l'arrachage d'autres plantations et la démolition d'un abri de jardin de plus de 9m2 construit en infraction ;

Considérant que la commission de concertation rappelle qu'il est interdit d'abattre un arbre sans permis d'urbanisme ; que la préservation d'arbres et de végétaux en ville est importante pour la biodiversité ;

Considérant que le projet doit répondre à la prescription 0.6 du PRAS visant le maintien ou l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de planter un arbre à haute tige et un arbre à basse tige ;

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 2

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

- Planter un arbre à haute tige et un arbre à basse tige

*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 et au PPAS 14b concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*Titre II, art. 3 – superficie minimale*

*PPAS 14b – article 1 (pour l'isolation de la façade arrière)*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

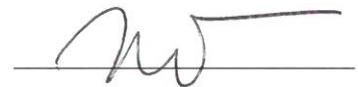
DELEGUES

SIGNATURES

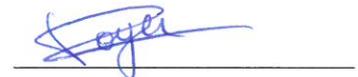
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

