

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38786

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

### 11. Dossier PU-38786 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Fernand Willems</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE MEXICO 3</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour à l'arrière d'une maison unifamiliale et de la modification de la façade avant, incluant la pose d'un caisson à volet
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), PPAS Léopold II B (35)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 24/09/2024 au 08/10/2024 – 0 courrier
<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)

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 Fernand Willems pour la régularisation de la couverture de la cour à l'arrière d'une maison unifamiliale et de la modification de la façade avant, incluant la pose d'un caisson à volet, **Rue de Mexico 3** ;

Considérant que la demande a été soumise 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.13 – surface perméable
  - o Titre II, art.3 – superficie minimum
  - o Titre II, 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 mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour à l'arrière d'une maison unifamiliale et de la modification de la façade avant, incluant la pose d'un caisson à volet ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une superficie légale de 160m<sup>2</sup>, hors sous-sol ;

Considérant que le principal objet de la demande porte sur une mise en conformité de la fermeture de la cour d'origine ; que, dû à la situation presque d'angle de la maison, celle-ci présente une surface triangulaire très réduite (3m<sup>2</sup>) ; qu'elle est reprise comme « buanderie » sur les plans et que l'architecte justifie une inclusion du WC dans le volume chauffé ; que la demande déroge aux art.4 et 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que le PPAS permet, lui, une éventuelle complète couverture de la cour ; que la couleur orange (plan des affectations) renvoie, par contre, davantage vers l'exercice d'une activité de profession libérale ;

Considérant que, dans la cadre d'habitation, les couvertures de cours, induisant une monorientation des séjours sur la rue, ne sont jamais souhaitées ; qu'elles n'offrent plus un aménagement traversant, un apport de lumière suffisant et une possibilité raisonnable/hygiénique de ventilation ; que le contexte urbain du présent projet ne permet toutefois l'aménagement d'une cour de qualité et que sa réouverture ne permet pas d'améliorer directement le séjour, déjà mono-orienté vers la rue ; que les dérogations au RRU apparaissent dès lors acceptables ;

Considérant que l'architecte renseigne ensuite des dérogations aux art.3 et 10 du Titre II du RRU dans l'aménagement intérieur ; que cela concerne toutefois un logement existant de droit ; que la demande de dérogations n'apparaît dès lors pas justifiée ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant, les plans reprennent une remise en état de la situation d'origine, à savoir des menuiseries en bois, munis d'une imposte et d'un double ouvrant (triple pour le plus grand châssis du rez-de-chaussée) ; que le dessin respecte bien le cintrage supérieur des baies ainsi qu'un modèle travaillé/mouluré à l'ancienne pour la porte d'entrée ; que cette partie de la demande est dès lors positive ;

Considérant que la légende des matériaux reprend toutefois une tolérance du prochain remplacement ; que la commission de concertation souligne ne plus accorder ce type de délai trop peu cadré dans le temps et qu'il y a lieu de supprimer cette note des plans ;

Considérant que l'architecte confirme en séance de commission la suppression, déjà effective, du caisson à volet apparent au droit de la fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que la lucarne de toiture apparaît aussi déjà sur les photos aériennes très anciennes ;

Considérant que l'architecte confirme également une réhabilitation de la corniche d'origine en bois avec resauration des moulures à l'identique ; que cette précision gagnerait à également figurer sur les plans ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer la note du « prochain remplacement » pour les châssis dans la légende des matériaux ;
- Préciser une corniche en bois « identique à l'origine » dans la légende des matériaux ;

*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 la construction*

*Titre I, art. 13 – surface perméable,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



