

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38773

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

14. Dossier PU-38773 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Noredine Sallaoui
<u>LIEU</u>	RUE ANGLAISE 7
<u>OBJET</u>	la régularisation de la rehausse en toiture, de l'augmentation des volumes arrière au RDC et R+1, du réaménagement intérieur et des modifications de façades ainsi que la création de terrasses au premier étage et en toiture, d'une maison unifamiliale en R+1+T ;
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier
<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 - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) - 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 Monsieur Noredine Sallaoui pour la régularisation de la rehausse en toiture, de l'augmentation des volumes arrière au RDC et R+1, du réaménagement intérieur et des modifications de façades ainsi que la création de terrasses au premier étage et en toiture, d'une maison unifamiliale en R+1+T sis **Rue Anglaise 7** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 17/09/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au titre II du règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne la hauteur sous plafond (art.4) et l'éclairage naturel (art.10) ;

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 ;

Vu le permis PU-17453 délivré en date du 27/02/1931 concernant l'exhaussement de l'annexe ;
Vu le permis PU-27320 délivré en date du 14/11/1930 concernant la construction d'une annexe ;

Considérant que le bien se situe en 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, qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rehausse en toiture, de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1, du réaménagement intérieur et des modifications de façades ainsi que la création de terrasses au premier étage et en toiture, d'une maison unifamiliale en R+1+T ;

Considérant que le bien se compose en situation légale d'un bâtiment avant en R+1+T et qu'une annexe (refuge) en R+1 se situe en fond de parcelle ; qu'elle est reliée au bâtiment principal au niveau R+1 ; que le bien est légalement affecté à une maison unifamiliale et représente une superficie hors-sol de 166 m²;

Considérant que la demande vise dans un premier temps la régularisation de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1; que la cour du RDC a été recouverte sur plus de ¾ de sa superficie ; que le volume de l'annexe arrière du R+1 a également été prolongé sur une partie de la terrasse ; que ces augmentations de volume constituent une dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU puisque la construction dépasse les 2 constructions voisines de plus de 3m et s'étend sur plus de ¾ de la profondeur de la parcelle ; que cela déroge également à l'art.13 du Titre I du RRU et ne prend pas en compte la prescription générale 0.6. du PRAS car l'intervention ne permet pas de créer des surfaces de pleine terre sur la parcelle et n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ces augmentations de volumes nuisent également aux bonnes conditions d'habitabilité de la maison unifamiliale ; que la couverture des $\frac{3}{4}$ de la cour diminue considérablement l'apport de lumière au sein des pièces arrières ; que le demandeur garde une petite cour en prolongement du séjour en supprimant la buanderie existante mais que cette superficie est trop minime pour garantir le bon éclairage des espaces de vie du RDC : que la salle à manger ne bénéficie plus de lumière directe et que la SNE du séjour est insuffisante ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ;

Considérant pour toutes ces raisons que les augmentations de volume arrières proposées sont jugées nuisibles au bon aménagement des lieux ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable telle quelle et que les dérogations au Titre I et II du RRU décrites ci-dessus ne sont pas accordées ;

Considérant en second lieu que la demande vise la régularisation de la rehausse avant de la maison unifamiliale par l'ajout d'un étage supplémentaire au R+2 ; que cela déroge aux art.5 et 6 du Titre I du RRU (hauteur façade et toiture) ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'en plus de se trouver en ZICHEE le bien fait partie d'un ensemble de maisons ouvrières reprises à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région bruxelloise ; que l'identité de ces maisons ouvrières réside principalement dans l'expression sobre de leur façade et dans leur gabarit modeste en R+1+T ; que l'ajout d'un niveau R+2 dénature dès lors fortement la façade d'origine et ne permet pas de préserver l'identité et l'unité architecturale de la rue ; que le volume en R+2 ne répond pas non plus au bon aménagement des lieux car la hauteur sous plafond du dernier étage est insuffisante et déroge à l'art.4 du Titre II du RRU ; que pour toutes ces raisons la rehausse réalisée en toiture n'est pas jugée qualitative et qu'elle n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait de revenir en façade avant à un gabarit en R+1+T ; que les dérogations aux art.5 et 6 du Titre I du RRU et à l'art.4 du Titre II RRU ne sont dès lors pas accordées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC imitation bois ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique et ne peut être accepté en ZICHEE ;

Considérant ensuite que la demande envisage une nouvelle terrasse au R+1 et vise la régularisation de la terrasse située au R+2 ; que les terrasses et leur garde-corps dérogent en profondeur à l'art.4 / 6 du Titre I du RRU ; qu'elles ne tiennent pas compte non plus du Code civil qui dispose en son article 3.132 §1er que le propriétaire d'une construction ne peut placer de terrasses dans ou sur un mur mitoyen mais qu'il peut réaliser des terrasses pour autant qu'elles soient placées à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

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

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS D'FAVORABLE MAJORITAIRE** sur le projet.


DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS




MONUMENTS ET SITES



Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



Pierre Servais
(Signature)

Digitally signed
by Pierre Servais
(Signature)

AVIS MINORITAIRE de l'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean :

Considérant que la demande vise dans un premier temps la régularisation de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1 ; que cette augmentation densifie considérablement l'intérieur d'ilot et ne permet pas les bonnes conditions d'habitabilité du logement concerné ; que ces interventions constituent des dérogations aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'art. 10 du Titre II du RRU ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable telle quelle et qu'il y a lieu de réduire les volumes arrières afin de pouvoir libérer un espace extérieur plus généreux et proposer des espaces intérieurs plus qualitatifs ; que 2 cas de figures sont envisageables pour remplir cette condition : qu'il est possible dans un premier temps de proposer une cour en longueur qui se développe sur la partie arrière droite de la parcelle, en supprimant le volume central de 7m² qui prolonge le séjour + la salle de douche en fond de parcelle, et en supprimant en conséquence les volumes au R+1 qui les surplombent ; qu'un second scénario est envisageable, en aménageant une cour en fond de terrain sur toute la largeur de la parcelle, limitant ainsi la construction arrière au mur de la salle à manger et réduisant en conséquence le bureau à l'étage ; qu'il convient dans un cas comme dans l'autre de végétaliser 50% de la superficie de l'espace extérieur créé ;

Considérant dans un second temps que la demande vise la régularisation de la rehausse en toiture ; que la construction dépasse la construction voisine de droite et déroge aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ; que la hauteur sous plafond du dernier étage est insuffisante et déroge à l'art.4 du Titre II du RRU ; que les dérogations sont cependant très légères (hauteur sous-plafond de 2.2m au lieu de 2.30 ; dépassement de toiture de 10 cm env.) et permettent en contrepartie d'agrandir un logement de petite taille et de passer de 2 à 3 chambres + un bureau ; que ce passage est jugé positif car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; qu'en outre l'intervention ne porte pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines ; que les dérogations aux art.5 et 6 du Titre I du RRU ainsi qu' à l'art.4 du Titre II du RRU (HSP) paraissent dès lors justifiées et qu'elles sont dès lors accordées ;

Considérant que la rehausse en toiture modifie l'aspect de la façade sur rue ; que le bien est situé en ZICHEE et est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région bruxelloise ; que le bâtiment s'aligne à la construction voisine de droite et s'intègre ainsi harmonieusement dans le paysage environnant ; que la façade serait plus équilibrée avec une distance plus importante entre le haut des fenêtres du R+2 et la corniche, mais que la proposition paraît justifiée car cela ne peut être corrigé à moins d'augmenter la hauteur de la construction et de déroger davantage au RRU, ce qui est peu souhaitable ;

Considérant que pour toutes ces raisons l'extension en toiture est jugée qualitative et qu'elle est acceptable ;

Considérant que la proposition modifie des détails de la façade sur rue d'origine ; que des bandeaux continus sont dessinés au niveau des appuis de fenêtres du R+1 et R+2, ainsi qu'en prolongement de la corniche du voisin de gauche ; que la proposition d'un 1^{er} bandeau situé sous les fenêtres du R+1 est positive car cela permet d'affirmer le soubassement du bâtiment et offre une continuité avec les lignes horizontales des constructions voisines ; que les autres bandeaux projetés paraissent superflus et qu'ils convient de les supprimer ;

Considérant que la façade en briquettes jaunes a été recouverte d'une peinture grise claire ; qu'en conséquence les encadrements des fenêtres aux étages ont été supprimés ; que cela appauvri l'esthétique de la façade et qu'il convient de réaffirmer ces encadrements de fenêtres aux étages ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC imitation bois et que cela ne peut être accepté en ZICHEE ; qu'il convient de remplacer les châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois et de bien choisir des châssis de qualité, munis d'un profil travaillé et qualitatif ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur qu'il convient de retravailler le plan de la maison en conséquence des modifications de volume demandées ; qu'il y a lieu de proposer au RDC des espaces de vie aussi lumineux que possible en proposant des baies de grande dimension en façade arrière ; que la chambre située au R+2 a une SNE qui déroge à l'art.10 du Titre II du RRU et qu'il convient d'augmenter l'apport de lumière dans cette pièce en augmentant le nombre ou la taille des baies arrières/fenêtres de toit (ouvertures en façade arrière ou en toiture) de manière à être conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que la demande envisage une nouvelle terrasse au R+1 et vise la régularisation de la terrasse située au R+2 ; que les terrasses et leur garde-corps dérogent en profondeur à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU et ne tiennent pas compte non plus des prescriptions du Code civil en terme de vues droites ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient de rendre les 2 terrasses inaccessibles, de supprimer leur garde-corps et de végétaliser la terrasse du R+2 en proposant une épaisseur de substrat de 15cm minimum ;

Considérant que les plans ne reflètent pas les intentions du demandeur qui précise en séance que les terrasses sont inaccessibles ; que le dessin de la corniche ne donne pas les mêmes informations en façade et en coupe ; qu'il convient de corriger les inexactitudes 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 MINORITAIRE** sur le projet à condition :

Article 1

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

- dédensifier l'intérieur d'ilot et aménager un espace extérieur arrière plus généreux en proposant 1 des 2 scénarios suivants :

- aménager une cour arrière en longueur en partie droite de la parcelle : supprimer le volume central de 7m² qui prolonge le séjour + la salle de douche en fond de parcelle et supprimer en conséquence les volumes au R+1 qui les surplombent ;
- aménager une cour en fond de terrain, sur toute la largeur de la parcelle : limiter la construction arrière au mur de la salle à manger ; réduire en conséquence le volume du bureau à l'étage ;
- végétaliser 50% de la superficie de l'espace extérieur créé (espace arrière) ;
- veiller à transformer la terrasse accessible du R+1 et R+2 en terrasse inaccessible ; supprimer les garde-corps des terrasses ; végétaliser la terrasse du R+2 et proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum ;
- retravailler le plan de la maison en conséquence des modifications de volume demandées : proposer au RDC des baies de grande dimension en façade arrière ; agrandir les baies arrières de la chambre située au R+2 ; veiller à proposer des espaces qui respectent les prescriptions du RRU ;
- supprimer 2 des 3 bandeaux projetés en façade avant, à savoir : le bandeau situé sous les fenêtres du R+2 et le bandeau en prolongement de la corniche du voisin de gauche ;
- remplacer les châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint blanc ;
- réaffirmer l'encadrement des fenêtres ;
- corriger les inexactitudes sur les plans (corniche, terrasses accessibles, etc);

Article 2

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

- veiller à bien choisir des menuiseries bois de qualité, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

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. 5 – hauteur de la façade

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 4 – hauteur sous-plafond

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

ADMINISTRATION COMMUNALE

