

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

### 3. Dossier PU-38242 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Florenc Micaj</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE BOUVIER 42</b>
<u>OBJET</u>	la rehausse, sur deux étages, d'une maison unifamiliale pour sa division en 4 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 4 logements) ART126: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 3 logements)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LEOPOLD II (partie c*) » approuvé en date du 11/02/1993.-
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/09/2023 au 10/10/2023 – 1 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - 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 Monsieur Florenc Micaj : ART126: la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 3 logements) modifiant la demande initiale

portant sur la rehausse, sur deux étages, d'une maison unifamiliale pour sa division en 4 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 4 logements) **Rue Bouvier 42;**

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/11/2022 au 15/11/2022 et à l'avis de la commission de concertation du 29/11/2022 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que l'enquête publique avait fait l'objet d'une remarque ; que celle-ci portait sur le fait que l'appartenance de la cour n'est pas tranchée ; qu'il n'est donc pas acceptable pour le plaignant que des ouvertures se fassent vers celle-ci ;

Considérant que la demande dérogeait, en outre, aux règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II :

- art.3 (surfaces)
- art.10 (éclairage naturel)
- art.16 à 18 (locaux communs)

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 29/11/2022 sur la demande initiale portant sur « la rehausse, sur deux étages, d'une maison unifamiliale pour sa division en 4 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 4 logements) » et dont la teneur suit :

*« Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/10/2022 ;*

*Vu les renseignements urbanistiques du 9/12/2020*

*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LEOPOLD II (partie c\*), approuvé en date du 11/02/1993 ;*

*Considérant que la situation légale correspond à une maison unifamiliale R+1+T (rez-de-chaussée + 1 étage + toiture) ;*

*Considérant du point de vue de la volumétrie, que le projet, vu sa rehausse sur 2 étages, dépasse en hauteur la façade la plus haute, ce qui déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ; que le projet déroge également au PPAS Léopold II partie C en ce que sa hauteur de façade avant dépasse la hauteur maximale autorisée de 18cm ;*

*Considérant qu'en façade arrière, le projet dépasse la hauteur du n°40 de 4,50m et la hauteur du profil de toiture du n°40 de 3,20m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;*

*Considérant que les balcons à rue font 1 mètre de profondeur ; que la commune n'autorise que les excroissances en façade sur une profondeur de 0,70 mètre ;*

*Considérant que les nombreuses dérogations attestent d'une situation projetée trop dense ; que la volumétrie projetée ne peut dès lors être acceptée ;*

*Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;*

*Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la*

biodiversité ;

Considérant que le projet se trouve à proximité d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD. Qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussée tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;

Considérant que tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que la parcelle se trouve à proximité d'une zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la cour est imperméabilisée sur plus de 50 % de sa surface ; que ceci déroge à l'article 13 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

Considérant que l'appartenance légale de la cour n'est pas définie ; que le projet prévoit pourtant de nombreuses ouvertures vers celle-ci et la jouissance de cette dernière ; que l'appartenance légale de cette cour doit être clarifiée pour l'introduction de tout projet ;

Considérant que le projet prévoit la division de l'immeuble en 4 logements ;

Considérant que l'aménagement intérieur ne prévoit pas de logements 3ch et plus ; que ceci ne correspond pas aux politiques communale et régionale visant à maintenir suffisamment de logements pour les familles sur le territoire de la commune ; que ceci est aggravé par le fait qu'on vienne d'une maison unifamiliale spacieuse en situation légale ;

Considérant, de plus, qu'aucune mixité de logement n'est proposée au sein du projet ; que le programme projeté n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet ne comprend pas pour l'appartement du rez-de-chaussée au moins une chambre de 14m<sup>2</sup> ; qu'il déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que les appartements aux étages ont des séjours d'à peine 26m<sup>2</sup>, ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que les chambres, aux étages, dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant que le projet ne comprend pas de locaux communs au rez-de-chaussée ; qu'il déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne présente pas de parkings ; que ceci ne tend pas à répondre à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que ces dérogations au Titre II du RRU ne sont pas acceptables pour un immeuble de rapport ; que l'aménagement intérieur n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant en outre que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en

*prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;  
Considérant qu'aucun local vélo n'est prévu dans le projet ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et de tendre vers 2m<sup>2</sup> par vélo ;  
Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;  
Considérant que le projet se situe en ZICHEE ; que la façade avant existante est qualitative ; qu'il est regrettable qu'elle ne soit pas mieux préservée en situation projetée ;  
Considérant que les balcons à l'avant viennent alourdir la façade, ce qui n'est pas acceptable ;  
Considérant que l'alignement de baie projeté se détache trop du n° 40 ;  
Considérant qu'il serait dès lors plus acceptable de préserver la façade existante et de faire une proposition qualitative de rehausse sur un niveau ;  
Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC en façade avant, ce qui n'est pas assez qualitatif en ZICHEE ; que des châssis en bois cintré seraient plus acceptables ;  
Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;  
Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (notamment : Moineaux domestiques et Rougequeue noirs) ;  
Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;  
Considérant que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;  
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 »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **16/08/2023** ;  
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 des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en la rehausse d'un étage + toiture, d'une maison unifamiliale pour sa division en 3 logements, le réaménagement de la cour arrière et la modification de la façade avant (de 1 à 3 logements) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/09/2023 au 10/10/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 10 (éclairage naturel), article 18 (local pour le matériel de nettoyage) ;

Considérant que **1 courrier de remarques dont 0 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que la remarque vient du voisin (le numéro 44) qui s'oppose au projet, la cour lui appartenant selon son témoignage ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/10/2023;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « LEOPOLD II (partie c\*) approuvé en date du 11/02/1993 ;

Considérant que le volume du projet modifié, un R+2+T (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture), en rehausse du volume existant, un R+1+T, déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ; qu'en effet, le projet occupe, par le bâti existant et les étages projetés, l'ensemble de la parcelle A157f3 ;

Considérant que le projet déroge également aux articles 5 et 6 pour raccord non harmonieux au n°44 rue Bouvier ; que ce dernier est cependant anormalement bas et est potentiellement développable en hauteur ;

Considérant que le projet répond à la volumétrie prévue par le PPAS Léopold IIc\*, ce qui est favorable au développement, en hauteur, de la volumétrie ;

Considérant qu'au vu des hauteurs des n°1 rue le Lorrain et 20 rue Picard, le projet pourrait recevoir une rehausse d'un étage + toiture tel que demandé ;

Considérant que le principal obstacle du projet est que celui-ci est établi en lien avec une parcelle arrière A157p2 dont l'appartenance fait l'objet d'un conflit juridique avec le voisin (n°44) ; que cette parcelle est reliée sur le plan cadastral au n°44 ; que la volumétrie projetée ne peut dès lors être accordée qu'à condition que la cour soit logiquement rattachée au projet et à la parcelle du n°42 ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies.

Considérant du point de vue du programme que le projet répond aux observations de la commission de concertation du 29/11/2022 ; qu'en effet, le projet rencontre la mixité de logement attendue : un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement 1 chambre + bureau de 11m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et un logement 3 chambres et plus aux niveaux supérieurs ; que le projet propose des locaux communs (vélos + poubelles) de tailles conformes au RRU ;

Considérant que le projet ne comprend pas de local pour le matériel de nettoyage ; qu'il déroge à l'article 18 du Titre II du RRU ; que ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a suffisamment d'espace en cave pour en aménager un ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local pour le matériel de nettoyage en cave ;  
Considérant que le projet ne rencontre plus que de légères dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ; que ceci est dû aux dimensions des baies existantes aux rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ; que la modification de ces baies n'est pas souhaitable pour préserver l'aspect qualitatif de ces niveaux ;  
Considérant qu'au niveau du 2<sup>e</sup> étage, la dimension des baies peut être revue à la hausse ; qu'il y a dès lors lieu de mieux répondre à l'article 10 du Titre II au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le projet se situe en ZICHEE ; que la commission de concertation n'est pas contre une rehausse à l'identique de l'existant ; que certaines proportions ne sont cependant pas harmonieuses ; qu'en effet ; la hauteur des baies du 2<sup>e</sup> étage est insuffisante ; que la hauteur entre ces baies et la corniche est trop importante ; qu'il y aurait lieu de simplement revoir la hauteur du 2<sup>e</sup> étage et de ses baies à l'identique du 1<sup>er</sup> étage pour plus de cohérence en terme de proportion ;

Considérant que les châssis sont prévus en PVC ; que ce matériau n'est pas qualitatif du point de vue de son esthétisme et de sa durabilité ; que le matériau bois convient mieux aux prescriptions de la zone (ZICHEE) et que les châssis historiques de l'immeuble étaient en bois ; qu'il en va de même pour la corniche ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis, une porte d'entrée et une corniche en bois de couleur blanche en façade avant ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;  
Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356).

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/10/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Le projet de rehausse ne peut être accepté que si la cour est logiquement attribuée au n°42 rue Bouvier (preuve de propriété valable à l'appui)
- Présenter un degré supérieur de perméabilisation de la cour
- Revoir la hauteur du 2<sup>e</sup> étage et de ses baies à l'identique du 1<sup>er</sup> étage pour plus de cohérence en terme de proportion et pour mieux répondre au Titre II du RRU
- Prévoir un local pour le matériel de nettoyage en cave
- En façade avant les châssis, la porte d'entrée et la corniche doivent être en bois peint en blanc
- Mettre en place un jardin pleine terre à la place de la terrasse.
- Mettre en place des nichoirs pour moineaux sur les façade non visible depuis l'espace public

*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 avant*  
*Titre I, art. 6 – hauteur*  
*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*  
*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

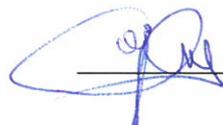
ADMINISTRATION COMMUNALE



Nico  
Deswaef

Charlène Dumoulin  
(Signature)

Digitally signed by Charlène  
Dumoulin (Signature)  
Date: 2023.10.23 14:36:07  
+02'00'





*Titre I, art. 5 – hauteur de la façade avant*  
*Titre I, art. 6 – hauteur*  
*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*  
*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels  
(Authentication) Digitally signed by  
Nicolas Pauwels  
(Authentication)

MONUMENTS ET SITES

 Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Charlène Dumoulin  
(Signature) Digitally signed by Charlène  
Dumoulin (Signature)  
Date: 2023.10.23 14:36:07  
+02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

