

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38850

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/12/2024

15. Dossier PU-38850 – mp

DEMANDEUR

Madame Maria Garcia Carvajal

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 119

OBJET

la transformation d'une maison de rapport existante avec 3 logements : l'extension et la transformation de l'unité d'habitation du rez-de-chaussée en appartement duplex (-1/GV) et la modification de la façade avant.

ZONE AU PRAS

liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants
Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest. Le bien se situe à moins de 20 m du bien Eglise Sainte-Barbe inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 16/07/1998.

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/11/2024 au 10/12/2024 – pas de remarques

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)

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 **Madame Maria Garcia Carvajal** pour la transformation d'une maison de rapport existante avec 3 logements : l'extension et la transformation de l'unité d'habitation du rez-de-chaussée en appartement duplex (-1/rez) et la modification de la façade avant, **Chaussée de Ninove 119**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 en date **du 28/11/2024**;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ; qu'il se situe à moins de 20m du bien « Eglise Sainte-Barbe » inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 16/07/1998 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de l'unité d'habitation du rez-de-chaussée en appartement duplex (-1/rez) ainsi que la modification de la façade avant au sein d'une maison de rapport (R+3+T) existante comprenant trois logements légaux et un espace de stockage arrière, en fond de parcelle ; que le partie concernée dispose d'une superficie de 109m² (91m² au rez et 18m² au sous-sol) ;

Considérant que l'objectif est également d'agrandir le logement sur le bâtiment arrière en le reliant au bâtiment principal par la création d'une annexe latérale ;

Considérant qu'une annexe, au bâtiment principal, existante (salle de douche) sera démolie, au rez-de-chaussée ; que la superficie du logement après travaux atteindra 114 m² (soit une augmentation de 5 m²) ;

Considérant que le nouveau volume s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, dérogeant ainsi à l'article 4, Titre I du RRU ; qu'il s'agit dans ce cas davantage d'une réorganisation des volumes visant à améliorer l'habitabilité plutôt que d'une extension de la surface habitable ; que la nouvelle partie est équilibrée par rapport à la partie démolie ; que, par conséquent, la dérogation est jugée acceptable ;

Considérant toutefois, qu'il est à noter que le nouveau projet pourrait altérer l'harmonie architecturale existante en rompant la lisibilité et la hiérarchie des volumes ; que la surélévation de la corniche du bâtiment arrière et la connexion créée au niveau du rez-de-chaussée alourdissent visuellement l'ensemble et augmentent la pression sur l'espace intérieur de l'îlot ; qu'il serait préférable de préserver la typologie existante en renonçant à la surélévation et en optant pour un élément de liaison plus léger et plus discret afin de minimiser l'impact sur l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit, au sein de ce volume , un logement de deux chambres répondant aux normes du Titre II du RRU, offrant des pièces plus spacieuses et lumineuses, et améliorant ainsi considérablement la qualité de vie ;

Considérant que le projet inclut également la création d'un jardin et l'aménagement d'une toiture verte, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ; que la mise en œuvre et le choix du type de toiture verte sont cependant déterminants ; que la zone de jardin, qui devrait idéalement garantir une perméabilité maximale et accueillir une végétation adaptée, n'est pas suffisamment détaillée dans les plans ; que le système de toiture verte basé sur des bacs pré-cultivés, tel que les systèmes de cassettes en plastique, n'est pas considéré comme une solution durable ; qu'il est recommandé d'opter pour une toiture végétalisée semi-intensive (ou intensive), avec un substrat d'au moins 8 à 10 cm d'épaisseur et de préciser ces éléments dans les plans et de détailler mieux la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'en vertu des exigences PEB , le projet prévoit plusieurs améliorations, notamment le remplacement des fenêtres en façade avant et l'isolation des façades, des toitures et des nouveaux planchers ;

Considérant que le bien étant situé en zone ZICHEE, une attention particulière doit être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que le remplacement des fenêtres et de la porte d'entrée par des fenêtres en bois est une décision positive ; qu'il serait toutefois souhaitable d'harmoniser l'ensemble des fenêtres du rez-de-chaussée en dotant les trois parties d'un double cadre ;

Considérant que la modification de la façade avant n'a aucun impact sur le bien « Eglise Sainte-Barbe » ;

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 **28/11/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Éviter la surélévation du bâtiment arrière et proposer un élément de liaison plus léger et plus discret afin de minimiser l'impact sur l'îlot
- Prévoir une toiture verte semi-intensive minimale sur un substrat de 8 à 10 cm d'épaisseur ; la composition de la toiture doit être détaillée avec précision dans un plan de coupe (un système de toiture verte sous forme de bacs pré-cultivés n'est pas souhaitable)
- Détailler le plan de jardin en offrant une perméabilité maximale et une végétation adaptée
- Munir les 3 parties de la fenêtre du rez-de-chaussée d'un double cadre afin de créer un ensemble harmonieux

Article 2

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

- Opter pour des plantes indigènes

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

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



