

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38883

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

2. Dossier PU-38883 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Rachid El Yagmouri
<u>LIEU</u>	RUE VANDERDUSSEN 15
<u>OBJET</u>	la régularisation du passage de 4 à 3 unités de logement, de la fermeture des terrasses arrières et de la cour arrière, et la modification de la façade rue
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 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.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 Rachid El Yagmouri pour la régularisation du passage de 4 à 3 unités de logement, de la fermeture des terrasses arrières et de la cour arrière, et la modification de la façade rue, **Rue Vanderdussen 15** ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du **17/11/2024** et aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** pour les motifs suivants :
- 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre II, en ce qui concerne :

- art. 3 (surfaces minimales)
- art.10 (éclairage naturel)
- art. 16 (local d'entreposage des ordures ménagères)
- art.17(local pour véhicules deux-roues et voitures enfants)
- art.18 ((local d'entreposage du matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs)

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **22/11/2024** ;

Vu le permis PU-6000 délivré le 29/01/1902 pour la construction de deux maisons ;

Vu le permis PU-17546 délivré le 08/05/1931 concernant le rehaussement de la maison ;

Vu le permis PU-22712 délivré le 05/02/1946 concernant la construction d'annexes avec courettes ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et proche d'un centre ancien (n°de site 1-4) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3 comportant 4 logements pour une surface hors-sol totale de 251 m² ; qu'il reprend un appartement 1 chambre par étage ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du passage de 4 à 3 unités de logement, de la fermeture des terrasses arrières et de la cour arrière, et la modification de la façade rue ;

Considérant que la demande vise la régularisation du passage de 4 à 3 logements dans l'immeuble ; que les 2 logements à 1 chambre du R+3 et R+4 ont été transformés en 1 spacieux logement 2 chambres ; que la proposition d'un plus grand logement dans l'immeuble est positive car le territoire de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de proposer des logements suffisamment grands pour les accueillir ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable en terme de programme ;

Considérant que la couverture de la cour présente une dérogation aux prescriptions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de profondeur puisqu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur ; que l'aménagement prévu déroge à l'art.13 du Titre I du RRU car il supprime toute possibilité 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 et ce, en contradiction avec la prescription générale 0.6. du PRAS ; que la couverture de la cour ne dessert pas le bon aménagement intérieur des lieux car elle prive la chambre du RDC de fenêtres et vues directes sur l'extérieur et déroge ainsi à l'art. 10 du Titre I du RRU ; que la régularisation de la couverture de la cour n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU n'est pas accordée ; qu'il convient de réouvrir la cour sur la totalité de sa superficie et de la végétaliser ou de proposer un revêtement perméable (type gravier) sur de la pleine terre;

Considérant que la demande vise en second lieu la régularisation de la fermeture des terrasses arrières au R+1, R+2 et R+3 ; que les logements des étages ne disposent donc plus d'un espace extérieur et que cela ne constitue pas une amélioration de leurs conditions d'habitabilité ; que la fermeture de la terrasse située au niveau R+1 paraît néanmoins justifiée dans la mesure où l'appartement du R+1 est de taille modeste et que l'ajout d'une salle de bain en partie arrière permet de maintenir des dimensions confortables dans les pièces de vie, conformément au titre II du RRU ; qu'aux étages l'appartement duplex reprend au R+2 un espace de vie séjour-cuisine spacieux et au R+3 un grand dressing en partie centrale ; que la fermeture des terrasses ne semble ici pas essentielle au bon aménagement des lieux car que la proposition d'un espace WC ou salle de bain en partie centrale peut se faire tout conservant des pièces de vie aux dimensions confortables et règlementaires ; qu'il convient dès lors de réouvrir les terrasses à ces 2 derniers niveaux en veillant à proposer une façade arrière, entre les terrasses et la pièce arrière, réalisée dans les règles de l'art (isolation, finition) ; qu'il convient en conséquence de revoir l'aménagement intérieur des niveaux R+2 et R+3 ;

Considérant qu'au niveau R+1 la chambre est de 19 m² et située en partie avant et que le séjour est situé en partie arrière de la parcelle avec une surface exploitable d'environ 10m² ; que cela ne constitue pas un aménagement intérieur fonctionnel et qualitatif et déroge à l'art.3 du RRU (surfaces minimales) ; qu'il convient dès lors d'inverser la position de la chambre avec celle du séjour afin d'offrir plus de surface et lumière au séjour et de permettre un accès direct à la salle de bain depuis la chambre ; qu'il est conseillé d'ouvrir la cloison entre la cuisine et la pièce avant afin d'avoir un espace séjour-cuisine-salle à manger plus ouvert et lumineux ;

Considérant qu'au niveau R+2 le séjour a une SNE insuffisante mais que cela correspond à la situation légale et est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande ne propose pas de locaux communs supplémentaires et déroge ainsi aux articles 16 (local d'entreposage des ordures ménagères), 17 (local d'entreposage des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants) et 18 (local d'entreposage du matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs) du Titre II du RRU ; que cela ne peut cependant se faire sans diminuer les surfaces de logement du RDC, ce qui est peu souhaitable ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable et que les dérogations aux art.16,17 et 18 au Titre II du RRU sont accordées ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la façade existante sur rue pour revenir à son état pristin ce qui est positif ; que le projet se situe en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public doit permettre de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ; que les châssis envisagés pour la façade sur rue sont en bois peints blancs ; que les portes fenêtres donnant sur les balcons du R+1 sont en bois peints blancs avec panneaux en bois blanc en partie basse ; que les briques de verre situées en partie basse de l'immeuble sont remplacées par des châssis standards en bois peint blanc avec ferronneries ; que cette proposition tient compte de la situation légale du bien et qu'elle est positive ; qu'il convient de bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ; qu'il convient de décaper les éléments en pierre bleue (soubassement, balcon, bandeaux) ;

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 dont la demande a été envoyée le 22/11/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réouvrir la cour du RDC sur la totalité de sa superficie et la végétaliser ou proposer un revêtement perméable (type gravier) sur de la pleine terre ;
- réouvrir les terrasses aux niveaux R+2 et R+3 en veillant à proposer une façade arrière réalisée dans les règles de l'art en termes d'isolation et de finition ; revoir en conséquence l'aménagement intérieur des niveaux R+2 et R+3, en veillant à respecter les prescriptions du Titre II du RRU ;
- au niveau R+1 : inverser la position de la chambre avec celle du séjour ; il est conseillé d'ouvrir la cloison entre la cuisine et la pièce avant ;

Article 2

- bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à décaper les éléments en pierre bleue (soubassement, balcon, bandeaux) ;

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 II, art.10 (éclairage naturel -séjour au niveau R+2)

Titre II, art.16 (local d'entreposage des ordures ménagères)

Titre II, art.17(local pour véhicules deux-roues et voitures enfants)

Titre II, art.18 ((local d'entreposage du matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE