

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38610

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

### 14. Dossier PU-38610 - NB

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Monsieur Abdelhakim Ouraghi</b>   |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE DES QUATRE-VENTS 119 - 123</b>  |
| <u>OBJET</u>               | ART 126: l'extension en toiture (ajout d'un logement), la couverture d'une partie de la cour, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3   |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes -  |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 2 courriers dont 1 demande d'être entendu  |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)<br>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)<br>- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)<br>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)<br>- 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 Abdelhakim Ouraghi pour **ART 126** - l'extension en toiture pour l'ajout d'un logement, la couverture d'une partie de la cour, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3, sis **rue des Quatre-Vents 119 - 123** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **23/01/2024** pour les motifs suivants :

- 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)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- 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)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant **que 1 remarque** a été introduite lors de l'enquête publique ; que Mme Bignardi Francesca signalait que les plans de l'annexe située à l'arrière de la parcelle n'avaient pas été correctement dessinés et ne correspondaient pas à la véritable situation légale et existante ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du **23/01/2024** sur la demande initiale portant sur *'l'extension en toiture (ajout d'un logement), la couverture d'une partie de la cour, le réaménagement intérieur, la régularisation de la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation de la construction d'une cage d'ascenseur en partie arrière et de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3, rue des Quatre-Vents 119 – 123'* et dont la teneur suit :

*'Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **21/12/2023** ;*

*Vu le permis PU-17981 , délivré en date du 25/02/1932 (maison) ;*

*Vu le permis PU-17746, délivré en date du 28/08/1931 (transformation de façade) ;*

*Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;*

*Considérant que la demande vise l'augmentation du nombre de logements par la rehausse en toiture d'un étage supplémentaire, la couverture d'une partie de la cour arrière, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3 ;*

*Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3 ; qu'il se compose, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du **26/09/2022**, à 9 unités de logements soit 3 appartements à 1 chambre par niveau, d'un rez-de-chaussée dédié à 2 commerces, et de caves communes au sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 839 m<sup>2</sup>, hors sous-sol ; que le commerce de gauche situé au RDC n'appartient pas au demandeur et ne fait pas partie de la demande ; que l'annexe située en partie arrière n'est pas concernée par la demande et n'est pas située sur la même parcelle ;*

*Considérant que la demande vise dans un premier temps l'extension en toiture de l'immeuble en R+3 par l'ajout d'un étage supplémentaire permettant de passer de 9 à 10 unités de logements ; que cette proposition s'accompagne de la régularisation d'une extension en façade arrière accueillant un ascenseur et un palier d'accès aux logements ; que ces interventions constituent des dérogations au Titre I du RRU ; qu'en premier lieu, le gabarit du volume de l'ascenseur n'est pas conforme au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur par rapport aux constructions voisines ; qu'il déroge dès lors à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que ce volume arrière dépasse également le profil du voisin le plus haut et déroge à l'art. 6 du Titre II du RRU (hauteur) ; qu'en outre cette extension arrière entre en contradiction avec la prescription générale 0.6. du PRAS car elle n'améliore pas les qualités*

paysagères de l'intérieur d'îlot; que la régularisation de l'extension arrière accueillant la cage d'ascenseur et l'escalier n'est dès lors pas acceptable ; que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ne sont dès lors pas accordées ;

Considérant en deuxième lieu qu'un étage supplémentaire est prévu en toiture, au niveau R+4 ; que le profil de l'extension projetée dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ; que cela ne constitue pas une dérogation aux prescriptions du RRU dans la mesure où le voisin de droite est anormalement bas ; que la rehausse est cependant jugée peu qualitative car sa position est désaxée par rapport à la façade existante (elle est situé en retrait de la limite séparative) ; que ce retrait n'est pas négatif en soi car il permet un raccord harmonieux avec le bâtiment de droite le plus bas, mais que l'extension est très visible depuis la rue et que ce retrait rompt avec le caractère symétrique et ordonné de la façade d'origine et déséquilibre ainsi la composition d'ensemble ; que de manière générale la proposition d'une architecture contemporaine en toiture peut être acceptée lorsqu'elle participe favorablement aux qualités architecturales du bien mais que dans le cas présent l'extension est trop visible depuis la rue pour pouvoir assumer un contraste important avec la façade existante ; que sa présence imposante dénature l'architecture d'origine et s'intègre mal au cadre bâti environnant ; qu'elle déroge pour ces raisons à l'art.5 du Titre I du RRU et ne respecte pas la prescription 21 du PRAS ; que l'ajout d'un étage supplémentaire en toiture n'est dès lors pas acceptable tel quel ; que le retrait de 62 cm par rapport à la façade sur rue est jugé trop léger ; que la dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU n'est dès lors pas accordée ;

Considérant que la terrasse arrière située au R+4 dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond et que son garde-corps dépasse le profil du voisin le plus haut ; que cela déroge à nouveau aux art.4 et 6 du Titre II du RRU ; que la terrasse projetée n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que la régularisation concerne également la démolition d'une annexe arrière de droite ; que cette démolition, selon les renseignements urbanistiques R.U.10493 datant du **26/09/2022**, a été réalisée sans autorisation préalable ; que l'annexe apparaît dans les plans du PU-17981 délivré en date du 25/02/1932 ; que la démolition de l'annexe participe à une amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la couverture de la cour arrière droite et propose un local vélo en situation projetée ; que cette extension vient s'inscrire entre les murs déjà existants de la cour et est conforme au RRU en termes de profondeur ; que le mur arrière et de gauche de l'extension ont cependant été rehaussés et dépassent la hauteur du profil mitoyen le plus haut ; qu'ils dérogent dès lors à l'art.6 du Titre II du RRU et ne respectent pas la prescription 0.6. du PRAS car ils créent une ombre portée importante en intérieur d'îlot ; que la rehausse de ces 2 murs de l'extension n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.6 du RRU n'est pas accordée ;

Considérant ensuite que la cour projetée est entièrement minéralisée ; que cela déroge au titre I du RRU car cela n'améliore pas la perméabilité de la parcelle (art.13) et ne vise pas au développement de la flore sur le site (art.12) ; que cela ne respecte pas non plus la prescription 0.6. du PRAS qui prévoit que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que l'imperméabilisation totale de la cour n'est dès lors pas acceptable et que les dérogations aux art.12 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant qu'un arbre semble avoir été abattu en partie arrière ; que cela a été réalisé sans autorisation préalable et que le projet n'envisage pas la plantation d'un autre arbre en intérieur d'îlot ; que cette proposition n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des modifications des châssis de la façade avant ; que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC gris ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique et que les profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; que la division des châssis des étages ne reprend pas la division tripartite d'origine ; que les divisions des châssis du RDC est moins ordonné qu'en situation légale et que l'ensemble des détails d'origine au niveau des impostes et des portes a été supprimé ; que ces détails participent pourtant aux qualités patrimoniales du bien ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de

valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétique du bien, conformément à la prescription 21 du PRAS ; que la commission de concertation considère dès lors que les modifications proposées en façade constituent un appauvrissement de cette dernière et ne sont pas acceptables ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement intérieur du commerce du rez-de-chaussée et des appartements situés aux étages ; que le commerce de gauche n'est pas concerné par la demande ; que le RDC de droite se compose d'un commerce en partie avant et d'un local vélo en partie arrière ; que les dérogations au titre II et IV du RRU sont nombreuses : que le local vélo ne compte pas 1 emplacement par logement conformément à l'article 17 du Titre II du RRU ; que le projet ne prévoit pas de local d'ordures ménagères ou de rangements privés (caves) et déroge dès lors aux art.3 et 16 du Titre II du RRU ; que des locaux sont disponibles en sous-sol mais que les plans ne précisent pas leur utilisation ; que le projet prévoit un ascenseur d'accès aux étages mais que la largeur des couloirs (le long couloir d'accès et le sas de droite), des portes et de la cabine d'ascenseur ne sont pas conformes aux normes PMR et dérogent dès lors aux art.6, 9 et 11 du Titre IV du RRU ; que cela est regrettable car la qualité des locaux communs participe directement à la bonne conception d'un immeuble collectif ;

Considérant que la demande envisage le réaménagement des appartements situés aux niveaux R+1, R+2 et R+3 ; que les changements proposés améliorent les conditions d'habitabilité des logements ; que les cuisines sont déplacées dans la zone centrale du plan et que les espaces séjour-salle à manger bénéficient désormais de lumière naturelle et de vues sur l'extérieur, ce qui est positif ; que certains éléments dérogent au titre II du RRU : que les surfaces nettes éclairantes des chambres sur rue et des séjours sont inférieures au 1/5ème de leur surface et dérogent à l'art.10 ; que la chambre de l'appartement central a une surface inférieure aux 14m2 réglementaires et déroge à l'art.3 ; qu'il s'agit cependant d'un bâtiment existant et que la dérogation à l'art 10 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables pour les pièces situées côté rue ; que la dérogation à l'art.3 est accordée ; que les baies des pièces donnant sur la cour peuvent cependant être agrandies et que les dérogations au titre II du RRU ne sont dès lors pas acceptables dans ce cas de figure ;

Considérant que les plans fournis présentent certaines inexactitudes et n'offrent pas une bonne compréhension du projet ; que les plans de la situation légale ne sont pas complets ; que l'annexe située en partie arrière ne fait pas partie de la parcelle et de la demande mais qu'elle apparaît sur les plans et les coupes et n'est pas systématiquement hachurée ou accompagnée d'une légende ; que la limite de propriété n'est pas dessinée ; que le dessin de l'annexe arrière ne correspond pas à celui de la situation légale ;

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 **22/04/2024**;

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, l'objet de la demande est : **ART 126**: l'extension en toiture pour l'ajout d'un logement, la couverture d'une partie de la cour, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3, sis rue des Quatre-Vents 119 - 123 ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/09/2024** et aux mesures particulières de publicité du **27/08/2024** au **10/09/2024** 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la nouvelle demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/09/2024** pour les motifs suivants :

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

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ; que M. Tsabet propriétaire du bien au n°121 s'oppose formellement à ce projet car le demandeur a effectué plusieurs travaux sans autorisation préalable et qu'il empièterait sur la partie privative du bien de M. Tsabet ; que M. Tsabet ajoute qu'il souhaiterait qu'une entrée au n°119 soit créée , avec un accès aux locaux communs pour les logements et que l'entrée cochère lui soit exclusivement réservée ; ;

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

- le Titre II du RRU : l'art. 3 (surfaces minimales de superficies) ; l'art.6 (porte d'entrée) ; l'art. 10 (éclairage naturel), l'art. 16 (ordures ménagères) ; art.17 (vélo) ;
- le Titre IV du RRU : l'art.6 (porte d'entrée) ; l'art.9 (couloirs) ; l'art.11 (ascenseurs) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **16/07/2024** ;

Vu le permis PU-17981, délivré en date du 25/02/1932 (maison) ;

Vu le permis PU-17746, délivré en date du 28/08/1931 (transformation de façade) ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), ainsi qu'en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande vise l'augmentation du nombre de logements par la rehausse en toiture d'un étage supplémentaire, la couverture d'une partie de la cour arrière, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation et modification d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3 ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3 ; qu'il se compose, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du **26/09/2022**, à 9 unités de logements soit 3 appartements à 1 chambre par niveau, d'un rez-de-chaussée dédié à 2 commerces, et de caves communes au sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 839 m<sup>2</sup>, hors sous-sol ; que le commerce de gauche situé au RDC n'appartient pas au demandeur et ne fait pas partie de la demande ; qu'une maison unifamiliale est située en fond de parcelle mais qu'elle n'est pas concernée par la demande et n'appartient pas au demandeur ;

Considérant que la demande vise l'extension en toiture de l'immeuble en R+3 par l'ajout d'un étage supplémentaire permettant de passer de 9 à 10 unités de logements dans l'immeuble ; que

l'appartement projeté au R+4 est un grand logement 3 chambres ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands dans les immeubles de rapport pour accueillir ces familles ; que le bâtiment ne comporte en situation légale que des appartements à 1 chambre ; que le programme proposé est dès lors jugé qualitatif ;

Considérant en termes de volumétrie que le profil de l'extension projetée au R+4 dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ; que ce dépassement de 3m ne constitue pas une dérogation aux prescriptions du RRU dans la mesure où le voisin de droite est anormalement bas ; qu'en outre la rehausse est située en retrait de la limite séparative et que cela permet une transition harmonieuse avec bâtiment de droite ; que le nouveau volume en R+4 est également en retrait de 1,52 m par rapport à la façade sur rue ; que cela tient compte des remarques émises par la commission de concertation du 23/01/2024 qui encourageait un retrait important par rapport à la façade principale afin de rendre l'extension peu visible depuis la rue ; que cette partie de la demande est jugée positive ; qu'en conséquence de ce retrait plus important, le volume devient discret et l'adoption d'un vocabulaire similaire à la façade principale ne paraît plus nécessaire ; que la commission de concertation encourage dès lors de développer une expression architecturale contemporaine au R+4, contrastant avec la façade existante, tant par les matériaux que le rythme de baies proposé ;

Considérant que le projet a une volumétrie impactante côté cour ; que la demande vise dans un premier temps la régularisation du volume arrière accueillent les circulations verticales de l'immeuble (volume construit sans autorisation préalable) ; que ce volume arrière projette une ombre portée sur la façade arrière de l'immeuble et n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, suivant la prescription générale 0.6. du PRAS ; qu'il dépasse, entre le RDC et le R+3, la profondeur de la construction voisine la plus profonde et déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU ; qu'il diminue en conséquence la luminosité des pièces arrières ; que ces nuisances paraissent cependant mineures (entre le RDC et le R+3) au vu des avantages qu'offre la présence de l'ascenseur dans l'immeuble ; que celui-ci permet une accessibilité du bâtiment aux PMR ; qu'en outre l'ombre projetée sur la façade arrière n'impacte que les pièces de nuit ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU est accordée (pour les niveaux allant du RDC au R+3) ;

Considérant cependant que le volume en dérogation au niveau du R+4 est plus impactant ; qu'il dépasse de façon significative, à la fois en profondeur et en hauteur, les 2 constructions voisines et déroge aux art. 4 et 6 du Titre II du RRU ; que suite aux remarques émises par la CC du 23/01/2024, une partie du volume arrière a été supprimé au R+4 (la cage d'ascenseur) ; que l'intention est positive mais que l'intervention est jugée trop minime pour être impactante ; que les dérogations aux art. 4 et 6 du Titre II du RRU ne sont dès lors pas accordées pour ce dernier niveau et qu'il convient de supprimer l'ensemble du volume escalier + palier du R+4, y compris la nouvelle pergola arrière ; qu'il convient également de réduire le volume principal du R+4 en partie arrière afin de ne plus dépasser la toiture du voisin de gauche ;

Considérant que ces modifications de volume nécessitent de retravailler l'aménagement intérieur des logements ; que cela doit se faire tout en maintenant un grand logement dans l'immeuble ; qu'il convient dès lors de proposer un grand duplex à 3 chambres (minimum), reliant l'appartement central du R+3 au dernier niveau ; que l'escalier reliant les 2 niveaux doit dès lors se situer dans la partie centrale de l'immeuble et non en prolongement de la cage d'escalier extérieure ; qu'il y a lieu de veiller à créer des espaces intérieurs fonctionnels et qualitatifs, répondant aux prescriptions du Titre II du RRU ;

Considérant que la demande envisage le réaménagement des appartements situés aux niveaux R+1, R+2 et R+3 ; que les changements proposés améliorent les conditions d'habitabilité des logements ; que les cuisines sont déplacées dans la zone centrale du plan et que les espaces séjour-salle à manger bénéficient désormais de lumière naturelle et de vues sur l'extérieur ; que certains éléments dérogent au titre II du RRU : que les surfaces nettes éclairantes des chambres sur rue et des séjours sont

inférieures au 1/5ème de leur surface et dérogent à l'art.10 ; que la chambre de l'appartement central a une surface inférieure aux 14m<sup>2</sup> réglementaires et déroge à l'art.3 ; qu'il s'agit cependant d'un bâtiment existant et que les dérogations à l'art 3 et 10 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables pour les pièces situées côté rue ; que les baies des pièces donnant sur la cour peuvent cependant être agrandies et que les dérogations au titre II du RRU ne sont dès lors pas acceptables dans ce cas de figure ; qu'il convient de les agrandir afin de retrouver une SNE conforme aux normes du Titre II du RRU ; que l'aménagement de l'appartement central du R+3 doit être revu afin de former un duplex avec le R+4, comme précisé précédemment ; que l'espace de vie (séjour-salle à manger) de cet appartement doit dès lors être agrandi, afin de retrouver une surface proportionnelle au nombre de chambres ;

Considérant ensuite, au niveau du RDC, que la demande vise le réaménagement intérieur du commerce et de l'extension arrière en y aménageant un local vélo ; que le commerce de gauche n'est pas concerné par la demande ; que certains éléments dérogent au titre II du RRU ; que le local vélo ne compte pas 1 emplacement par logement conformément à l'article 17 ; que ce local peut cependant difficilement être agrandi, à moins d'empiéter sur l'espace du commerce, ce qui est peu souhaitable ; que la présence du local vélo constitue en outre une amélioration par rapport à la situation légale ; que la dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU est dès lors accordée ; que le projet ne prévoit pas de local poubelle ou de rangements privatifs (caves) et déroge dès lors aux art.3 et 16 du Titre II du RRU ; qu'un local est disponible en sous-sol mais que les plans ne précisent pas son utilisation ; que M. Tsabet propriétaire de la construction voisine sur la même parcelle précise que ses caves sont au sous-sol du n°119 et qu'un accès direct à ces caves doit être aménagé ; qu'il convient dès lors de prévoir des caves au sous-sol et, si les surfaces le permettent, d'y aménager un local poubelles ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable sous réserve du respect des règles civiles et de propriété ;

Considérant que certains éléments du projet ne sont pas conformes aux normes PMR : que la largeur des portes et l'espace devant la seconde porte d'accès à l'ascenseur (en fond de couloir, devant l'escalier) dérogent aux art.6, et 9 au Titre IV du RRU ; que la cabine d'ascenseur déroge à l'art.11 du Titre IV du RRU ; que cela est regrettable car la qualité des locaux communs participe directement à la bonne conception d'un immeuble collectif ; que les dérogations au Titre IV du RRU ne sont dès lors pas accordées et qu'il convient de retravailler le plan du RDC afin de rendre le parcours d'accès à l'ascenseur accessible au PMR ;

Considérant que la terrasse arrière située au R+4 dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond et que son garde-corps dépasse le profil voisin le plus haut ; que cela déroge aux art.4 et 6 du Titre II du RRU ; que la présence d'un espace extérieur en lien avec le logement participe au bon aménagement des lieux ; qu'elle est d'autant plus souhaitable dans le cas d'un grand logement ; qu'il convient dès lors de maintenir une terrasse au R+4 en veillant à proposer un retrait important par rapport aux limites séparatives et à la façade arrière, de manière à minimiser son impact en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de choisir une balustrade ajourée pour la terrasse arrière et de veiller à ce qu'elle réponde aux normes de sécurité en vigueur ;

Considérant que la régularisation concerne également la démolition d'une annexe arrière de droite ; que cette démolition, selon les renseignements urbanistiques R.U.10493 datant du **26/09/2022**, a été réalisée sans autorisation préalable ; que l'annexe apparaît dans les plans du PU-17981 délivré en date du 25/02/1932 ; que la démolition de l'annexe participe à une amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et est acceptable ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la couverture de la cour arrière de droite et propose un local vélo en situation projetée ; que cela n'améliore pas la perméabilité de la parcelle et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que cette extension vient cependant s'inscrire entre les murs déjà existants de la cour, qu'elle est conforme au RRU en termes de profondeur ; qu'elle est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant ensuite que la cour projetée est entièrement minéralisée ; qu'un arbre a été abattu en partie arrière ; que la cour ne fait à priori pas partie de la propriété du demandeur M. Ouraghi ; qu'il convient néanmoins de s'accorder avec les propriétaires de la cour afin que ces derniers prévoient la plantation d'un arbre et la végétalisation de minimum 50% de sa surface ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des modifications des châssis de la façade avant ; que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC gris et ne reprennent la division tripartite présente en situation légale ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable ; qu'au RDC l'ensemble des détails d'origine au niveau des impostes et des portes a été supprimé ; que ces détails participent pourtant à l'esthétique de la façade et sont autant de richesses patrimoniales qui participent à l'embellissement de l'espace public et qui doivent être préservées ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétique du bien, conformément à la prescription 21 du PRAS ; que la commission de concertation considère dès lors que les modifications proposées en façade constituent un appauvrissement de cette dernière et que la façade n'est pas acceptable telle quelle ; qu'il y a lieu de remettre en valeur de la façade avant en remplaçant les menuiseries PVC par des menuiseries en aluminium de teinte grise ; qu'il convient également, lors du remplacement des châssis, de revenir à une division tripartite aux étages et de retrouver autant que possible des détails plus travaillés au niveau des impostes des portes et fenêtres du RDC, en s'inspirant des détails d'origine ;

Considérant que les plans fournis présentent certaines inexactitudes ; que l'annexe située en partie arrière ne fait pas partie de la demande mais qu'elle apparaît sur les plans et les coupes et n'est pas systématiquement hachurée ou accompagnée d'une légende ; que le dessin de l'annexe arrière ne correspond pas à celui de la situation légale ; qu'il convient de corriger ces inexactitudes ;

Considérant que M. Tsabet précise que certains actes et travaux réalisés par M. Ouraghi n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art et empiètent sur sa propriété privée ; que le projet est acceptable sous réserve du respect des règles civiles ;

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 **16/07/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réduire la volumétrie du R+4, en effectuant les modifications suivantes :
  - en partie arrière : supprimer l'ensemble du volume accueillant l'escalier + le palier d'accès aux logements (le grand volume en dérogation comprenant les circulations verticales doit s'arrêter au niveau R+3) ; réduire le volume principal de l'extension afin de ne plus dépasser le profil du voisin de gauche ; supprimer la nouvelle pergola en bois qui couvre partiellement la terrasse du R+4 ;
  - proposer un grand duplex à 3 chambres minimum reliant l'appartement central du R+3 au dernier niveau (l'escalier reliant les 2 niveaux se situera dans la partie centrale de l'immeuble existant) ;

retravailler en conséquence l'aménagement de l'appartement central du R+3, en proposant un plus grand espace de vie séjour-salle à manger, proportionnellement au nombre de chambres ;

- du R+1 au R+3, agrandir les baies des pièces donnant sur la cour lorsque la surface nette éclairante est insuffisante, de manière à répondre aux prescriptions de l'art.10 du Titre II du RRU ;
- transformer les locaux sont disponibles en sous-sol en caves pour les logements et, si les surfaces le permettent, prévoir un local poubelles ;
- retravailler le plan du RDC afin de rendre le parcours d'accès à l'ascenseur accessible au PMR ;
- pour la terrasse du R+4 : veiller à proposer un retrait important par rapport aux limites séparatives et à la façade arrière, de manière à minimiser son impact en intérieur d'ilot ;
- proposer des menuiseries en aluminium de teinte grise en façade sur rue ; proposer et revenir à une division tripartite des châssis aux étages ; retrouver des détails plus travaillés au niveau des impostes des portes et fenêtres du RDC, en s'inspirant des détails d'origine ;
- hachurer les éléments hors demande et préciser, lorsque c'est le cas, qu'ils ne correspondent pas à la situation légale du bien ;

## Article 2

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

- veiller à choisir un ~~garde-corps discret~~ pour la terrasse arrière et qui correspondent aux normes de sécurité en vigueur ; *balustrade ajourée*
- s'accorder avec les propriétaires de la cour afin que ces derniers prévoient la plantation d'un arbre et la végétalisation de la cour sur minimum 50% de sa surface ;
- il est précisé que le projet est acceptable sous réserve du respect des règles civiles ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

*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 – hauteur et profondeur (pour le volume de l'escalier + ascenseur allant du RDC au R+3 et la terrasse du R+4)*

*Titre II, art. 3 – superficies minimales (pour les pièces côté rue)*

*Titre II, art. 6 – hauteur (pour le garde-corps de la terrasse du R+4)*

*Titre II, art. 10 – surface nette éclairante (pour les pièces côté rue)*

*Titre II, art. 17 – local vélo*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

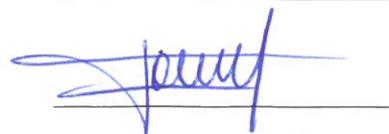
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



