

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38578

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

7. Dossier PU-38578 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur et Madame Kada - Ancuta Aziz - Padeanu
<u>LIEU</u>	RUE DE LA BORNE 107
<u>OBJET</u>	la régularisation des annexes au rez-de-chaussée, de la création d'une lucarne en façade arrière, de la modification des châssis en façade avant et de la corniche
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/11/2023 au 12/12/2023
<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) - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - 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 et Madame Kada - Ancuta Aziz - Padeanu pour la régularisation des annexes du rez-de-chaussée, de la création d'une lucarne en façade arrière, de la modification de la corniche et des châssis en façade avant, d'une maison unifamiliale **rue de la Borne 107** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/11/2023 au 12/12/2023** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 153 §2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- 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 est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 :

- RRU Titre II art.10 (éclairage naturel)

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-21287 délivré en date du 27/09/1939 pour la construction d'un wc suspendu ;

Vu le permis PU-31033 délivré en date du 21/09/1979 pour la construction d'une annexe ;

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

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale en R+2+T ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, de 2 étages, d'un niveau de combles et d'un sous-sol ; que la superficie du terrain est de 74 m² et que la superficie habitable de la maison hors sol est de 198,4 m²;

Considérant que la demande porte sur la régularisation porte sur la construction d'annexes au rez-de-chaussée, la création d'une lucarne en façade arrière, la modification des châssis en façade avant et la corniche ; que cela porte la surface habitable existante hors-sol de la maison à 214 m² ;

Considérant que l'annexe arrière à régulariser au rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et dépasse de plus de 3m le voisin de gauche le moins profond ; qu'elle déroge dès lors à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que ce volume en infraction présente également une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) car il couvre l'ensemble de l'espace extérieur arrière ; que l'annexe ne participe pas en outre à une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot, suivant la prescription 0.6 du PRAS ; que cette proposition est d'autant plus regrettable que le bâtiment concerné est une maison unifamiliale et que la présence d'un jardin constitue une plus-value pour ce type de bien en ville ; qu'il convient dès lors de diminuer la profondeur de l'annexe en l'alignant à la construction voisine de gauche ; qu'il y a lieu d'aménager un jardin arrière (en pleine terre sur 75% de sa superficie) ; qu'il convient également de verduriser la toiture plate de la nouvelle annexe, en proposant une épaisseur de substrat de 10 cm minimum ;

Considérant que la demande de régularisation porte également sur la lucarne en façade arrière ; que cette dernière est conforme aux prescriptions du Titre I du RRU et ne porte pas atteinte à la structure du bien, aux qualités résidentielles du voisinage ou aux qualités d'intérieur d'îlot ; que la régularisation de la lucarne est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite, au niveau de l'aménagement intérieur, que l'espace de vie séjour-salle à manger n'a qu'une seule vue sur l'extérieur, en façade avant, et que sa surface nette éclairante est en deçà des exigences règlementaires ; qu'elle déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; que cela est en partie dû à la présence de l'extension arrière en infraction qui bloque l'arrivée de lumière naturelle au sein des pièces centrales ; que la commission de concertation juge pour ces raisons l'aménagement intérieur proposé peu qualitatif et qu'il convient de retravailler le plan du RDC en proposant un volume annexe relativement vitré, permettant d'amener le maximum de luminosité au sein des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant pour finir que la façade avant a fait l'objet de modifications sans demande de permis préalable et que certains éléments dénaturent l'architecture d'origine ; que la façade est recouverte en partie basse d'une peinture couleur rose-orange qui contraste avec la couleur blanc cassée des étages courants ; qu'un coffre avec volet roulant est installé au niveau du châssis du rez-de-chaussée ; que des grilles de ventilation sont proposées en partie haute de l'ensemble des ouvrants ; que la corniche a été rénovée mais qu'une couverture en aluminium cache les détails d'origine ; que la nouvelle porte d'entrée projetée n'occupe pas l'entièreté de la largeur de la baie ; que l'ensemble de ces modifications ne s'accordent pas de façon harmonieuse avec l'architecture d'origine et ne participent pas à l'esthétique de la façade ; que la façade est pourtant **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'il convient dès lors d'améliorer l'aspect architectural de la façade en proposant, dans un premier temps, une porte d'entrée qui occupe l'ensemble de la largeur de la baie et qui soit de même couleur que les châssis en bois projetés, tout en veillant à bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ; qu'il y a également lieu de déplacer les grilles de ventilation dans la partie haute des châssis, au niveau des linteaux et de choisir des grilles peu visibles, type invisibles cachés ; qu'il convient ensuite de supprimer la couleur rose-orange du rez-de-chaussée, de rénover la façade en brique ton beige et de décaper le soubassement en pierre bleu afin de revenir à un ton uni sobre pour l'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu pour finir de rénover la corniche afin de faire réapparaître les détails d'origine ;

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

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

- réduire la profondeur de l'annexe arrière du rez-de-chaussée en s'alignant sur la construction voisine de droite ; le nouveau volume annexe doit avoir une profondeur d'environ 1,95 m, dimension prise à partir de la limite de la façade arrière légale. Veiller à ce que le volume de la nouvelle annexe soit conforme aux prescriptions du titre I du RRU et qu'elle permette d'augmenter la luminosité au sein des pièces de vie du RDC et leurs vues sur l'extérieur ;
- végétaliser l'espace extérieur arrière (surface en pleine terre) sur un minimum de 75% de sa surface ;
- végétaliser la toiture plate de la nouvelle annexe, en proposant une épaisseur de substrat de 10 cm minimum ;
- proposer une porte d'entrée de ton similaire aux châssis qui occupe l'ensemble de la largeur de la baie ;
- rénover la façade en brique de ton blanc cassé, décaper le soubassement en pierre bleu, et supprimer la couleur rose-orange du rez-de-chaussée en proposant un ton sobre identique aux étages ;
- rénover la corniche afin de retrouver ses détails d'origine ;
- supprimer le coffre+volet roulant du rez-de-chaussée ;
- placer les grilles de ventilation dans la partie haute des châssis, au niveau des linteaux ;

Article 2

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

- bien choisir des menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif
- veiller à choisir des grilles de ventilation peu visibles, type invisivent caché

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE