

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38573

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/02/2024

### 4. Dossier PU-38573 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Meriyam Soussan</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE LA PERLE 36</b>
<u>OBJET</u>	la démolition d'une maison unifamiliale R+1+T pour la reconstruction d'une maison unifamiliale R+2
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - 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 Madame Meriyam Soussan pour la démolition d'une maison unifamiliale R+1+T et la reconstruction d'une maison unifamiliale R+2, **Rue de la Perle 36** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 30/01/2024 au 13/02/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 la demande déroge, en outre, aux :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant
  - o Titre I, art.13 – surface perméable
  - o Titre II, art.3 – superficie minimale
  - o 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 ;

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une maison unifamiliale R+1+T et la reconstruction d'une maison unifamiliale R+2 ;

Considérant que le bien actuel se présente sous la forme d'une maison ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, un étage et une toiture ; qu'elle s'étend sur une superficie habitable de +/- 100m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'état actuel de la maison est jugé préoccupant ; qu'un rapport de visite, établi en 2020, décrit un état de délabrement avancé, une déformation de la façade avant et une dégradation sévère de la corniche ; que le bien n'est plus régulièrement habité depuis près de 15 ans et qu'il a subi un certain nombre de squat dégradant ; que l'actuelle proposition de démolition, pour la construction d'une nouvelle maison, apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un complet nouveau volume ; qu'il est proposé sur trois niveaux et terminé par une toiture plate ; qu'il est implanté sur la trace de la maison existante et que le projet reprend l'aménagement d'un séjour ainsi que de deux chambres ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la construction de cave ; que l'architecte le défend par risque de déforcer/déstabiliser les maisons voisines ; qu'il souligne l'absence de caves aussi pour le voisin de droite ;

Considérant que la hauteur du bâtiment proposé déroge à l'art.5 du Titre I du RRU en restant plus bas que ses deux voisins ; que les hauteurs sous-plafond intérieures respectent toutefois l'art.4 du Titre II du RRU et que les variances participent à rythmer la rue ; que la Région souligne un intérieur d'îlot très bâti et une limitation du gabarit favorable en termes de lumière ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que, en termes de profondeur, la construction se limite à +/- 4m50 pour un terrain qui en atteint +/-7m en son centre ; que cette partie de la proposition respecte l'art.4 du Titre I du RRU et apparaît qualitative en ce qui concerne le maintien d'une cour ; qu'elle permet aussi un apport de lumière qualitatif par la façade arrière pour une parcelle qui se situe dans un contexte urbain particulièrement dense ;

Considérant ensuite que, d'après les plans fournis dans le dossier, un séjour est aménagé sur les rez-de-chaussée/+1 ; que deux chambres et une salle de bain occupent le dernier niveau ; que la commission de concertation regrette des dérogations à l'art.3 du Titre II du RRU pour les chambres et à l'art.10 du Titre II du RRU pour la grande chambre ; que celles-ci ne sont que difficilement octroyables dans le cadre d'une nouvelle construction ;

Considérant toutefois que l'attention est portée sur un séjour qui apparaît très grand (40m<sup>2</sup>) et le positionnement de l'escalier qui n'est peut-être pas optimal ; que des directions pour aménager les

cuisine/salle à manger au rez-de-chaussée (facilité d'accès) ainsi qu'un séjour et une chambre (ou salle de bain) au 1<sup>e</sup> étage sont des pistes avancées ; que le déplacement de l'escalier plus proche de l'entrée pourrait aussi faciliter la distribution des espaces et minimiser la perte de circulation ; qu'il y a, en tout cas, lieu de proposer un aménagement plus équilibré qui respecte au mieux le RRU ;

Considérant que l'architecte confirme en séance de commission de concertation le maintien d'une perméabilité pour la cour arrière ; que le projet ne déroge dès lors pas, contrairement aux motifs mentionnés lors de l'enquête publique, à l'art. 13 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'un jeu de crépi blanc/gris et des châssis en aluminium ( finition gris) sont enfin envisagés pour la façade principale ; que ni la composition des baies, ni le dessin des couleurs, ni le manque de soubassement ne sont toutefois jugés qualitatifs ; que la commission de concertation souligne une rue étroite et la fragilité d'un matériau comme le crépi ; qu'elle rappelle aussi la situation du bien en ZICHEE et l'importance d'y favoriser des palettes de matériaux durables ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la proposition pour une finition plus solide et de privilégier la pose d'une maçonnerie (brique ou briquettes) ;

Considérant que les Monuments et Sites souligne ensuite une incohérence de dessin au niveau des plans et la façade en ce qui concerne le 2<sup>e</sup> étage ; qu'ils soulignent un contexte urbain de style néoclassique et qu'ils encouragent une symétrie dans la composition de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier un rythme continu de trois travées sur l'ensemble des étages ;

Considérant que l'architecture de la façade gagnerait aussi en qualité par le marquage d'un acrotère clair ; qu'il y a lieu de prévoir une pierre bleue de finition pour souligner le haut de la façade avant ;

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 :

- Revoir la proposition d'aménagement intérieur pour un meilleur respect du Titre II du RRU ;
- Revoir la composition de la façade avant pour le respect d'un rythme régulier, sur trois travées, à chaque étage ;
- Favoriser l'utilisation d'une palette de matériaux plus durables (brique ou briquette) en plus d'une pierre bleue de finition en haut de façade ;

#### Article 2

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

- - Assurer le maintien d'une perméabilité au niveau de la cour, permettant l'infiltration directe des eaux de pluie ;

*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*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

