

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38696

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

7. Dossier PU-38696 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed Aakabi
<u>LIEU</u>	AVENUE JOSEPH BAECK 54 - 56
<u>OBJET</u>	la création d'un logement unifamilial dans l'annexe en R+2 située en fond de parcelle, entraînant un changement de son affectation parking en habitation, la modification de son volume construit et de l'aménagement intérieur.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, espaces structurants
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Mohamed Aakabi pour l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'annexe en R+2 située en fond de parcelle, entraînant un changement de son utilisation parking en habitation, ainsi que la modification du volume construit et de l'aménagement intérieur, **avenue Joseph Baeck 54 - 56** ;

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 du **20/02/2024** pour les motifs suivants :

- 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 la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **18/01/2024** ;

Vu le PU-37553 délivré en date du 26/02/2021, concernant la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière d'un immeuble de rapport ainsi que la modification du rez-de-chaussée de deux commerces avec une partie logement en un commerce et un appartement (immeuble passant de 8 à 7 logements au total) ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation et en espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale de la parcelle reprend un immeuble de rapport en R+3 en partie avant et une annexe arrière d'une hauteur R+2 en fond de parcelle ; que l'immeuble de rapport avant comporte 1 commerce et 7 unités de logement, dont un logement situé au RDC et donnant sur le jardin arrière ; que l'annexe arrière comporte 6 places de parking ; que 11 emplacements vélos sont prévus dans l'espace extérieur arrière ; que l'accès au bâtiment arrière se fait par une entrée carrossable sur la droite ;

Considérant que la demande vise l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'annexe arrière située en fond de parcelle, entraînant un changement de son utilisation parking en habitation ; que le projet se fait dans le respect du cadre bâti environnant : qu'il modifie sensiblement la volumétrie de l'annexe par la création d'un patio intérieur mais qu'il conserve la structure du bâtiment et n'engendre pas de modification de profondeur ou de hauteur du bâtiment, ce qui est positif ; que la proposition supprime 6 places de parking ainsi que 11 emplacements vélos placés dans la cour ; que cela est regrettable sur une parcelle qui reprend 7 unités de logements, mais que la proposition offre en contrepartie un intérieur d'îlot qualitatif et une meilleure perméabilité du site : que la cour arrière, entièrement couverte en situation existante, est végétalisée sur plus de 2/3 de sa surface ; que la demande vise également la verdurisation de la toiture plate de l'annexe et la création d'un patio intérieur partiellement verdurisé ; qu'en outre, le changement d'utilisation du parking vers un logement permet de supprimer les nuisances liées au va et vient des voitures au sein de la parcelle ; que cela répond positivement à la prescription 06 du PRAS qui vise l'amélioration qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que la proposition d'un programme d'habitation dans l'annexe arrière est dès lors jugée qualitative et qu'elle est acceptable ; que le nouveau programme de logement en fond de parcelle crée néanmoins un vis-à-vis important avec les appartements de l'immeuble sur rue et qu'il convient de réduire la surface de la terrasse et de végétaliser davantage le jardin arrière afin de créer une zone plantée qui agit comme un filtre visuel et acoustique entre le bâtiment avant et l'annexe arrière ; qu'il convient également de proposer une épaisseur de substrat de 10 cm minimum pour la toiture végétalisée et de s'assurer de la stabilité/du renfort de la structure existante de l'annexe lors de l'installation en toiture des panneaux solaires et de la toiture verdurisée ;

Considérant que le logement projeté est un logement à 2 chambres + 1 bureau ; qu'il offre, en terme d'habitabilité, des espaces confortables et spacieux et qu'il est conforme aux prescriptions du Titre II du RRU ; que le patio intérieur permet d'augmenter la luminosité des chambres à l'étage et participe aux bonnes conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que les panneaux solaires prévus en toiture sont fort visibles en intérieur d'îlot et qu'il convient de réduire leur nombre de moitié afin qu'ils n'occupent que la moitié de la surface de la toiture ;

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 adressé en date du **08/01/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Végétaliser davantage le jardin arrière de manière à créer un filtre végétal qui agit comme une zone tampon, visuelle et acoustique, entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière. Veillez à préserver un écart suffisant entre les plantations et les murs mitoyens.
- Réduire de moitié la surface des panneaux solaires placés sur la toiture de l'annexe ;

Article 2

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

- S'assurer de la stabilité/du renfort de la structure existante de l'annexe lors de l'installation des panneaux solaires et de la toiture verdurisée (étude de reprise des charges à effectuer en amont avec un ingénieur en stabilité qualifié) ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



