

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

### 8. Dossier PU-38538 - sk

DEMANDEUR

**Monsieur M'hammad Boughassal**

LIEU

**RUE DE L'ESCAUT 105**

OBJET

régulariser la couverture de la cour, la construction d'annexes aux 1er - 2e étages et la lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au 4e étage, la transformation de la toiture du bâtiment rue de la Sambre, l'augmentation du nombre de logements (passant de 3 à 4 unités) et la modification des façades.

ZONE AU PRAS

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espace structurant

ENQUETE PUBLIQUE

du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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)

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 M'hammad Boughassal pour régulariser la couverture de la cour, la construction d'annexes aux 1er - 2e étages et la lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au 4e étage, la transformation de la toiture du bâtiment rue de la Sambre, l'augmentation du nombre de logements (passant de 3 à 4 unités) et la modification des façades, **Rue de l'Escaut 105 / Rue de la Sambre 5**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** et à l'avis de la commission de concertation 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 :
  - o Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art. 6 – toiture (hauteur et lucarne)
  - 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 la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/10/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-12485, délivré en date du 27/12/1921, pour la construction d'une maison et d'un atelier ;

Vu le permis d'urbanisme PU-13522, délivré en date du 27/05/1924, pour l'installation d'une toiture vitrée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17185, délivré en date du 29/08/1930, pour l'exhaussement d'une maison ainsi que la construction d'une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19035, délivré en date du 15/06/1934, pour la démolition ainsi que la reconstruction d'une maison ;

Vu le permis d'environnement PE-28016, délivré en date du 18/03/1994 (valable 10 ans), pour un salon-lavoir ;

Vu le permis d'environnement PE-25999, délivré en date du 15/10/2004 (valable 15 ans), pour une buanderie ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 est introduite pour régulariser la couverture de la cour, la construction d'annexes aux 1er - 2e étages et la lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au 4e étage, la transformation de la toiture du bâtiment rue de la Sambre, l'augmentation du nombre de logements (passant de 3 à 4 unités) et la modification des façades ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une double construction ; que la principale, de type immeuble de commerce, se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle abrite légalement un commerce et trois logements ; qu'elle est située sur la rue de l'Escaut ;

Considérant que le second volume se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles ; qu'il est légalement affecté à de l'atelier et qu'il est accessible depuis la rue de la Sambre ; que les deux bâtiments sont originellement séparés par une petite cour intérieure (+/-13m<sup>2</sup>) ;

l'enchaînement de portes/escaliers entraînent un résultat alambiqué ; qu'ils induisent également encore l'ajout d'un volume résiduel supplémentaire dans la cour, jusqu'au 1<sup>e</sup> étage, et que cette partie de la demande n'apparaît pas acceptable ;

Considérant que ce duplex nouvellement créé propose en plan l'aménagement de 2-chambres ; que celles-ci s'organisent sur le 2<sup>e</sup> étage alors que le 1<sup>e</sup> est consacré aux pièces de vie ; que le volume de toiture reste par contre attribué à un espace de grenier ; que la proposition n'apparaît que peu convaincante pour justifier l'augmentation du volume, par soulèvement du pan arrière de la toiture, en intérieur d'ilot (entre 2004 et 2009) ; que cette partie de la demande est encore une conséquence peu qualitative de la régularisation d'une situation de fait, sans volonté d'améliorer la situation de droit, pour un projet urbanistiquement qualitatif ;

Considérant que, au niveau des affectations du rez-de-chaussée, le projet prévoit positivement de maintenir un commerce, avec accès indépendant, sur la rue de l'Escaut ; qu'il envisage aussi la préservation de la principale partie de l'atelier, au rez-de-chaussée de la rue de la Sambre ; que le demandeur ne renseigne pas d'activité plus précise pour cette surface arrière, informant plutôt de son intention de vendre le bien ;

Considérant que la Commune rappelle la nécessité d'un permis d'environnement conforme pour l'exploitation d'un salon lavoir ;

Considérant que le projet ne prévoit non plus aucune intervention au niveau des façades à rue ; que l'élévation de la rue de l'Escaut affiche une perte importante de patrimoine ; que ni les châssis en PVC, ni l'absence de cintrage, ni la porte d'entrée singulière des logements, ni l'enseigne ou le détail des menuiseries ne sont acceptables ; que le bien se situe quand même en ZICHEE mais aussi à proximité directe d'un axe patrimonielement emblématique tel que le boulevard du Jubilé ; qu'une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public dont la qualité des façades participent directement à l'embellissement ;

Considérant que, si la façade donnant sur la rue de la Sambre revêt un caractère architectural moins significatif, la situation actuelle n'en est pas moins regrettable ; que ni les châssis en PVC, ni la grille ajoutée devant la baie du rez-de-chaussée ne sont acceptables ;

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.

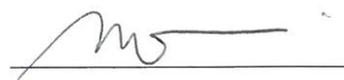
DELEGUES

SIGNATURES

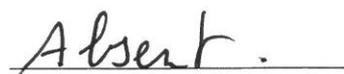
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



Considérant que l'actuelle demande porte sur un ensemble d'éléments, la plupart réalisés sans autorisation urbanistique, qui transforme le bien ; qu'elle envisage principalement une régularisation de fait mais que celle-ci déroge de manière significative aux règlements ;

Considérant que la première partie de la demande vise à régulariser une couverture complète de la cour intermédiaire qui sépare les deux immeubles ; que les plans y prévoient l'aménagement d'un second hall pour accéder au nouveau logement aménagé sur les étages de la rue de la Sambre ainsi qu'un local vélos/poussettes ; que ni le nouvel accès, ni le local vélos/poussettes ne sont toutefois jugés fluides ou facilement accessibles ; que la proposition déroge, sans réelle justification urbanistique, aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ; qu'elle découle d'une situation de fait qui n'améliore regrettamment pas directement la situation existante de droit ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la rue de la Sambre gagne, en effet, à maintenir une entrée de lumière et une possible ventilation sur sa façade arrière ; que la surface créée par cette fermeture ne profite à aucune des deux activités existantes ; qu'elle ne participe pas non plus à une valorisation de la prescription 0.6 du PRAS et que la cour intérieure, même réduite, mérite plutôt, à priori, d'être maintenue ouverte sur toute sa hauteur ;

Considérant que les plans reprennent également la présence d'une annexe arrière, au 1<sup>e</sup> étage de la rue de l'Escaut ; que celle-ci reprend l'aménagement d'une salle de bain/WC directement attachée à la surface de la chambre ; que, d'un point de vue constructif et dans la lecture architecturale du bien, cette annexe, en surplomb de la cour existante, n'est volumétriquement pas cohérente avec le bâtiment d'origine ; qu'elle induit une proximité négative de vues avec l'arrière du bâtiment de la rue de la Sambre ; qu'elle nécessite, en plus, l'octroi d'une dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU mais que cela n'apparaît urbanistiquement que peu justifié ;

Considérant que la nouvelle proposition d'aménagement intérieur, pour les niveaux +1/+2/+3 du bâtiment principal, pose également question ; que, si les trois logements sont légalement reconnus, la transformation de l'ancienne cuisine en chambre déroge à l'art. 3 du Titre II du RRU en termes de surface (pour les étages +1/+2) et au Code Civil en termes de vue directe chez le voisin ; que, pour les très petites unités de logement concernées, il y a plutôt lieu de se limiter à une configuration de studio, maintenant les pièces de vie/nuit à l'avant du bâtiment avec les vues/la lumière et de préserver les pièces d'eau, sans contrainte de lumière, à l'arrière ;

Considérant que la commission de concertation souligne quand même l'intention positive de vouloir grouper les combles, pour la création d'un duplex, avec le niveau +3 ; que la démarche permet l'agrandissement favorable d'un logement existant ; que l'aménagement proposé dépend toutefois d'une augmentation de volume encore dérogatoire en toiture (RRU, Titre I, art.6) ; que cette dernière est datée, d'après les vues aériennes disponibles, entre 2004 et 2009 ;

Considérant que le niveau d'habitabilité de ce nouveau duplex est cependant jugé peu qualitatif ; qu'il présente trois chambres mais que ni le manque de hall d'entrée, ni la hauteur sous plafond projetée des combles, ni la répartition des chambres n'apparaissent adéquats pour la typologie proposée ; que cet aménagement ne permet pas de justifier une régularisation de la lucarne ;

Considérant que la terrasse avancée sur la toiture plate de l'annexe, pour le nouveau duplex, n'est pas non plus accordable ; que l'ajout de brise-vues apparaît nécessaire sur deux de ses côtés pour contrer les vues directes sur les parcelles voisines ; que ce type d'accessoires participent cependant à l'encombrement des intérieurs d'îlot et qu'il ne sont jamais favorisés ; que l'imposition d'un recul réglementaire (1m90) rend compliqué l'aménagement d'un espace extérieur ; que ceux-ci sont toutefois toujours une plus-value pour les grands logements et que la commission de concertation encourage éventuellement l'étude d'une proposition par évidement patriel du volume de toiture ;

Considérant que la demande porte également sur une augmentation du nombre de logements ; qu'elle envisage l'aménagement d'un nouveau duplex, indépendant de l'atelier, sur les étages du bâtiment situé rue de la Sambre ; que, si l'intention paraît positive, l'accès, créé depuis la rue de l'Escaut, et