

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38588

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

11. Dossier PU-38588 - nb

| | |
|----------------------------|---|
| <u>DEMANDEUR</u> | Monsieur Rachid El Yagmouri |
| <u>LIEU</u> | RUE VANDERDUSSEN 15 |
| <u>OBJET</u> | le passage d'une maison de rapport à 4 logements à une maison de rapport à 3 logements, la suppression de la couverture de la cour arrière, et la fermeture des balcons aux niveaux R+1, R+2, et R+3. |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier(s) |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - 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) |

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 Rachid El Yagmouri** pour le passage d'un immeuble de rapport à 4 logements à un immeuble de rapport à 3 logements, la suppression de la couverture de la cour arrière et la fermeture des balcons aux niveaux R+1, R+2, et R+3, **rue Vanderdussen 15** ;

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 :

- 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 déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- l'art.10 du titre II du RRU (surface nette éclairante)
- l'art.17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux roues)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **27/10/2023** ;

Vu les permis d'urbanisme PU-22.712 pour la construction d'annexes avec courettes, le permis d'urbanisme PU-17.546 pour le rehaussement de la maison et le permis PU-6000 pour la construction des deux maisons ;

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

Considérant que la maison a été construite en 1902 et que la maison a ensuite été transformée en 1931 ; que la corniche a été rehaussée et la toiture à versant a été transformée en toiture plate ; que la maison unifamiliale a été transformée en immeuble de rapport comportant 4 logements dans la même année ; qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'une annexe sur 4 niveaux a été délivré en 1945 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble en R+3 de 4 logements dont la surface de plancher hors-sol totale est de 244,6 m² ; que la parcelle est d'une superficie totale de 73 m² ;

Considérant que la présente demande concerne la transformation de l'immeuble de rapport à 4 logements en un immeuble de rapport à 3 logements, la suppression de la couverture de la cour arrière (situation existante et non légale), la fermeture des balcons aux niveaux R+1, R+2, et R+3, et le réaménagement intérieur du bâtiment ; que la surface de plancher hors-sol totale est de 250,6 m² ; que la répartition se fait comme suit : un logement à 1 chambre au RDC, un logement à 1 chambre au R+1, et un duplex à 2 chambres situé aux niveaux R+2 et R+3 ; que cette nouvelle répartition permet de proposer un plus grand logement aux derniers niveaux et diminue le nombre de logements au sein de la parcelle, ce qui est positif ; que le programme proposé est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet augmente le volume bâti à tous les niveaux ; que la couverture de la cour arrière en situation existante est en infraction et que sa suppression permet de revenir à la situation légale, ce qui est positif ; que le projet propose d'aménager un local poussette au RDC et augmente ainsi la surface du RDC de 1m² ; que si l'intention d'un local commun est appréciable, cela diminue la surface dédiée à la cour extérieure qui est déjà de taille très modeste et que la proposition de la réduire davantage n'est pas acceptable ; qu'il convient dès lors de supprimer le volume de 1m² ajouté au RDC ; que d'autre part la cour arrière est entièrement minéralisée et que cela déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que cela ne respecte pas en outre la prescription 0.6 du PRAS stipulant que dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; qu'il convient dès lors de végétaliser l'espace extérieur arrière ;

Considérant que les terrasses des étages ont été fermées afin d'accueillir les salles de bain des appartements ; que cela constitue une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur puisque ces volumes ajoutés dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que la proposition ne compromet pas la ventilation et l'éclairage des pièces adjacentes mais que cette intervention est jugée regrettable car la présence de terrasses à chaque étage participe au bon aménagement des lieux ; qu'en outre la parcelle est déjà très dense et que la fermeture des

balcons la densifie davantage et ne participe pas à une amélioration des qualités d'intérieur d'îlot ; qu'il convient dès lors de réouvrir les terrasses aux niveaux R+2 et R+3 et de supprimer les WC adjacents à ces terrasses ; qu'il convient en conséquence de placer les salles de bains dans la partie centrale des appartements de manière à ce que les pièces de vie puissent bénéficier des vues et de la lumière directe ; qu'au niveau R+1 la fermeture de la terrasse peut être acceptée car l'appartement est de taille modeste et que l'annexion des surfaces de terrasse permet d'accueillir un espace sanitaire tout en maintenant des pièces de vie de taille convenable ; que la fermeture de la terrasse au niveau R+1 participe au bon aménagement des lieux et qu'elle peut dès lors être maintenue ;

Considérant ensuite que la pièce séjour/cuisine du rez-de-chaussée est inférieure à 28m² et déroge dès lors à l'art.3 du Titre II du RRU ; que cette pièce commune n'a pas la surface nette éclairante (SNE) réglementaire et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit néanmoins d'un bâtiment existant et que les changements apportés au plan améliorent, par rapport à la situation légale, les conditions d'habitabilité du logement du RDC, notamment par la position inversée de la cuisine / pièce de vie du milieu ; que les dérogations à l'art.3 et 10 sont dès lors acceptables ;

Considérant que le séjour de l'appartement situé au R+1 a une surface exploitable de seulement 12m², qu'il n'offre pas de vues sur l'extérieur et qu'il est éclairé indirectement par l'espace cuisine ; que cela correspond à la situation légale mais que la commission regrette cette proposition qu'elle juge peu qualitative et peu adaptée aux modes de vies modernes ; qu'elle encourage dès lors la modification du plan du R+1 en s'inspirant de l'aménagement du RDC qui reprend une cuisine au centre s'ouvrant sur le séjour situé à l'avant (côté rue), et une chambre aménagée à l'arrière avec des vues sur la cour ;

Considérant que le séjour de l'appartement situé au R+2 a une superficie de 19m² et déroge dès lors à l'art.3 du Titre II du RRU ; que sa SNE est insuffisante et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que les changements améliorent les conditions d'habitabilité du logement par rapport à la situation légale ; que les dérogations aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables ; que la commission de concertation encourage néanmoins d'ouvrir plus la salle à manger sur le séjour ou sur la cuisine afin d'augmenter la luminosité au sein cette pièce centrale peu éclairée ;

Considérant que l'espace vélo situé dans la cour arrière est difficilement accessible et ne permet pas son utilisation aisée et régulière ; qu'il déroge dès lors à l'art.17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux roues) et qu'il convient de le supprimer ;

Considérant pour finir que le demandeur précise dans sa note explicative que les menuiseries en PVC (en infraction) seront remplacées au prochain remplacement par des menuiseries en bois dont les divisions correspondent aux divisions d'origine ; que la proposition du retour bois pour les châssis de la façade sur rue est positive car le bois est un matériau durable et écologique et que cela respecte le caractère d'origine de la façade ; que ce remplacement de châssis ne peut néanmoins se faire au prochain remplacement car la parcelle est située 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 y a dès lors lieu de remplacer les châssis PVC par des châssis bois et de veiller à bien choisir des menuiseries de qualité, munies d'un profil travaillé et qualitatif et en accord avec le profil d'origine ; que la corniche en bois est en mauvais état et qu'il convient de la restaurer ; que le garde-corps historique n'a pas été dessiné sur les plans et qu'il convient de le faire en veillant à ce qu'il respecte l'architecture d'origine ; que le soupirail au niveau du soubassement du bâtiment est composé de

briques de verre, que cela ne correspond pas au vocabulaire d'origine et qu'il convient de remplacer les briques de verre par des châssis vitrés couplés de barreaux en ferronnerie ;

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 **27/10/2023** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer le volume de 1m² ajouté au RDC ;
- Réouvrir les terrasses aux niveaux R+2 et R+3 et supprimer les WC adjacents à ces terrasses ; placer en conséquence les salles de bains dans la partie centrale des appartements ;
- Végétaliser l'espace extérieur arrière suivant les prescriptions du RRU ;
- Supprimer les emplacements vélo placés dans la cour ;
- remplacer les châssis PVC par des châssis en bois, munis d'un profil travaillé et qualitatif ;
- Restaurer la corniche en bois ;
- Harmoniser la teinte de la porte d'entrée en bois avec celle des châssis projetés ; dans le cas où la porte en bois serait en mauvais état, la restaurer ou la remplacer par une nouvelle porte en bois munie d'un profil travaillé et qualitatif ;
- Remplacer les briques de verre du soupirail (au niveau soubassement du bâtiment) par des châssis vitrés couplés de barreaux en ferronnerie ;
- Dessiner le garde-corps historique sur les plans de la situation de droit et projetée ;
- De manière générale, veiller à respecter l'architecture d'origine et proposer des matériaux de qualité pour l'ensemble des éléments proposés en façade sur rue ;

D'autre part, la commission de concertation encourage vivement la modification du plan du R+1 en s'inspirant de l'aménagement du RDC qui reprend une cuisine au centre s'ouvrant sur le séjour situé à l'avant, et une chambre aménagée à l'arrière ; elle conseille également d'ouvrir la salle à manger sur le séjour afin d'augmenter la luminosité au sein des espaces de vie ;

Article 2

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

- bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- bien choisir les barreaux en ferronnerie du soupirail en s'inspirant de l'architecture d'origine ;

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 – profondeur

Titre II, art. 3 – normes minimales de superficie

Titre II, art. 10 – surface nette éclairante

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE





