

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2024

### 2. Dossier PU-38720 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Sullivan Adams</b>
<u>LIEU</u>	<b>BOULEVARD LÉOPOLD II 188</b>
<u>OBJET</u>	régulariser la construction d'une annexe arrière, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant dans un immeuble de rapport (maintien des 4 logements)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes - espace structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36) – contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2024 au 09/04/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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)

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 Sullivan Adams pour régulariser la construction d'une annexe arrière, l'aménagement d'une terrasse et la modification de la façade avant dans un immeuble de rapport (maintien des 4 logements), **Boulevard Léopold II 188** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2024 au 09/04/2024** 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)
- 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.4 – profondeur de la construction
  - o Titre II, art.8 – WC
  - 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 21/03/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-26505, délivré en date du 10/06/1955, pour la démolition et la reconstruction d'un immeuble R+3 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A, approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction d'une annexe arrière, de l'aménagement d'une terrasse et de la modification de la façade avant dans un immeuble de rapport (maintien des 4 logements) ;

Considérant que le bâtiment se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, une toiture plate et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie habitable légale de 294m<sup>2</sup> et qu'il abrite officiellement quatre logements ;

Considérant que l'actuelle demande ne porte que sur le niveau du rez-de-chaussée ; que le projet vise à régulariser la fermeture transparente d'une ancienne courette (sous auvent) et la construction d'une petite annexe arrière (total : 10m<sup>2</sup>) ; que cette dernière reprend l'aménagement d'une salle de bain et que l'ancienne courette fait office de liaison entre l'appartement et le nouveau volume ;

Considérant que le logement concerné par la demande est une unité 1-chambre et que l'augmentation de volume ne permet pas d'en modifier la typologie ; qu'il fonctionne, déjà sur son plan d'origine, sur un schéma de 4 pièces en enfilade et que la nouvelle annexe vient encore augmenter cette profondeur déjà importante ; qu'elle déroge, par rapport à ses voisins, à l'art.4 du Titre I du RRU ;

Considérant que, en termes d'habitabilité, une profondeur de 5 pièces engendre un manque d'apport en lumière naturelle ; que, si la situation existante légale n'était déjà pas optimale, ni l'encombrement de l'annexe sur la moitié de la largeur, ni le volume vitré ne participent à un meilleur éclairage des pièces de vie ; que le projet ne peut être considéré comme une amélioration de la situation existante ;

Considérant que les étages profitent même, d'après le plan d'archive, d'un aéra intermédiaire au droit de la cuisine ; que cela témoigne d'une profondeur déjà jugée très importante au moment de la construction de l'immeuble et de l'inclusion d'une solution en termes de lumière et/ou ventilation ;

Considérant que le volume arrière de liaison se présente aussi, d'après les photos fournies dans le dossier, comme une construction légère et peu durable ; que l'imbrication, par-dessous l'ancien auvent, de la nouvelle annexe n'apparaît constructivement pas très « propre » et que l'ensemble ne peut être jugé comme respectant les règles de l'art ;

Considérant que le détail du plan affiche ensuite la présence d'un grand dressing liaisonné avec la chambre ; que cette dernière profite toutefois d'une surface raisonnable de 14m<sup>2</sup> qui permet d'inclure quelques rangements dans son propre espace ; que l'espace réservé au dressing apparaît plus idéal pour l'aménagement d'une salle de bain et que cela entraînerait aussi une meilleure connexion, directe, entre la salle de bain et la chambre ; que l'analyse intérieure d'aménagement ne permet pas de mieux justifier la nouvelle construction arrière ;

Considérant que le déplacement de la salle de bain vers l'intérieur du volume permettrait, enfin, une amélioration de l'éclairage naturel dans le séjour (art.10 du Titre II du RRU) mais supprimerait aussi la dérogation à l'art.8 du Titre II du RRU dû à la proximité directe du WC sur les pièces de vie ;

Considérant que la seconde partie de la demande, concernant l'aménagement d'une terrasse arrière, gagnerait également de ce nouvel aménagement intérieur ; qu'une belle et simple surface extérieure pourrait alors facilement être aménagée, sans l'empiètement regrettable actuel, sur la zone de jardin ; que cela permettrait le maintien, suivant la prescription 0.6 du PRAS d'une plus grande perméabilité/végétalisation en intérieur d'ilot ;

Considérant que, dans le cadre d'un nouvel aménagement de terrasse, le revêtement devrait permettre l'infiltration directe des eaux de pluie via les joints ;

Considérant que, si la cabane en fond de parcelle existe déjà sur les plans du PU-26505, celle-ci doit aussi être prise en considération dans l'aménagement du jardin qui doit, avant tout, garder une fonction de végétation qualitative pour l'intérieur d'ilot ; que le tapis synthétique visible sur les photos fournies dans le dossier ne semblent pas s'accorder avec cette idée et que la situation actuelle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant finalement que le dessin de la façade avant reprend une nouvelle division de la baie du rez-de-chaussée ; que l'originel rythme sur quatre ouvrants, identique à celui des étages, a été modifié en trois ; que cette partie de la demande n'est pas jugée impactante pour la qualité de la façade ;

Considérant que le matériau PVC n'est enfin normalement non plus jamais autorisé en ZICHEE ; que, si la composition des baies n'engendre pas de détails architecturaux spécifiques, le résultat du PVC est d'autant plus regrettable pour un élément comme la porte d'entrée ; que le bien se situe quand même le long d'un espace structurant et sur un axe emblématique pour la commune ; que le permis d'origine (PU-26505) prévoyait du bois ;

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



