

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

### 2. Dossier PU-38575 - jb

DEMANDEUR

**Monsieur Mohammad Ramzan**

LIEU

**RUE FIN 14**

OBJET

la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée sur la cour, de la fermeture des balcons aux étages, de la création d'une terrasse, au 2e étage, par la rehausse du mur mitoyen, de la modification des châssis à l'avant ainsi que la création d'une annexe au 1er entresol et la création d'une annexe, au 2e étage, par la rehausse du mur mitoyen et le changement de destination du rez-de-chaussée de logement en commerce 83.6m<sup>2</sup> (4 à 3 logements)

ZONE AU PRAS

- En zone mixte

ENQUETE PUBLIQUE

du 30/01/2024 au 13/02/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 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 Mohammad Ramzan pour la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée sur la cour, de la fermeture des balcons aux étages, de la création d'une terrasse, au 2e étage, par la rehausse du mur mitoyen, de la modification des châssis à l'avant ainsi que la création d'une annexe au 1er entresol et la création d'une annexe, au 2e étage, par la rehausse du mur mitoyen et le changement de destination du rez-de-chaussée de logement en commerce 83.6m<sup>2</sup> (4 à 3 logements), **Rue Fin 14** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 30/01/2024 au 13/02/2024** 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le titre II : art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel) ;

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 29/01/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée sur la cour ; que ce point déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que l'extension est accolée au mur mitoyen existant qu'elle ne dépasse pas ; qu'en ceci, elle ne porte pas atteinte au n°16 ;

Considérant que le projet ne déroge pas à l'article 13 du Titre I du RRU ; que la zone de cour et jardin ne pourra pas être imperméabilisée ;

Considérant que le projet prévoit une activité économique au rez-de-chaussée ; que l'extension peut se justifier sur le bon fonctionnement de cette activité ; qu'il y a dès lors lieu de justifier cette extension sur base du bon aménagement de l'activité projetée et de ne pas imperméabiliser la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une annexe au 1er entresol et la création d'une annexe, au 2e étage, par la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que l'annexe proposée au 1<sup>er</sup> entresol dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, dépasse les 2 voisins de 5,6m et 4,30m en profondeur, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; qu'elle a un impact négatif par rapport à ces 2 voisins et demande la rehausse du mur mitoyen du côté le moins profond d'un mètre, ce qui crée une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; que ceci n'est pas acceptable ;

Considérant que l'annexe au 2<sup>e</sup> étage demande une rehausse du mur mitoyen de 2,9 mètres sur 1,30m, que sur cette profondeur, le projet dépasserait le niveau du jardin du numéro 16 de +/- 10.7m, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable ;

Considérant que cette annexe sert à accueillir une buanderie qu'elle se place devant une des 2 baies vitrées du séjour du 2<sup>e</sup> étage et génère une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ; que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de retirer les annexes du 1<sup>er</sup> entresol et du 2<sup>e</sup> étage du projet ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la fermeture des balcons aux étages ;

Considérant que les séjours sont ainsi privés de lumière naturelle, ce qui déroge à l'article 10 du titre II du RRU, ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est pas acceptable ;

Considérant que la perte d'un extérieur pour les logements consécutivement à la fermeture des balcons n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il est possible de placer une salle d'eau au sein du volume existant de droit ; qu'il y a dès lors lieu de proposer pour les logements un aménagement qui tend à répondre au Titre II du RRU, prévoit un éclairage naturel pour toutes les pièces et un extérieur ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une terrasse, au 2e étage, par la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que le mur mitoyen en question donne vers le n°16 et est déjà très élevé ; qu'il serait rehaussé de 1,90m par un brise-vue et culminerait à +/- 9,70m par rapport au jardin du n°16 sur une

profondeur de 4,4 mètres par rapport à la façade du n°16 ; que ceci déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que l'impact urbanistique généré n'est pas acceptable ;  
Considérant que l'ajout d'un brise-vue au sommet d'un mur mitoyen n'est pas esthétique ;  
Considérant qu'en situation de droit, le logement du 2<sup>e</sup> étage dispose d'un extérieur ; qu'il y a dès lors lieu de retirer la terrasse du projet, de conserver la hauteur existante du mur mitoyen ;

Considérant que les séjours font moins de 20m<sup>2</sup> ; que ceci est du à la configuration existante des pièces ;

Considérant que le projet porte aussi sur le changement de destination du rez-de-chaussée de logement en commerce 83.6m<sup>2</sup> (4 à 3 logements) ;

Considérant qu'une activité économique semble justifiée au rez-de-chaussée vu que le projet se situe en zone mixte ; que la baie du rez-de-chaussée n'est pas tout à fait compatible avec le logement ; que l'activité commerce ne semble par contre pas la plus adaptée, notamment car l'immeuble ne dispose pas de la possibilité d'avoir une baie qui accueille aussi une porte d'entrée pour le commerce ; que toute modification du rez-de-chaussée pour son adaptation au commerce dénaturerait tout l'immeuble ;

Considérant que le demandeur ne défend pas un projet de commerce bien établi dans sa note explicative ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une autre activité économique pour le rez-de-chaussée (profession libérale ou équipement médical) ;

Considérant que les châssis ont été modifiés par des châssis en PVC, à régulariser ; qu'il s'agit d'une façade de qualité aux baies cintrées ou moulurées ; que le matériau PVC ne permet pas de respecter ces détails et ne correspond pas au style de l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée est conservée ; qu'il y a dès lors lieu de retrouver des châssis en bois respectant les contours de baies (moultures, cintrage) tout en conservant la porte d'entrée existante de l'immeuble ;

Considérant que les divisions du châssis du rez-de-chaussée ont été modifiées ; que les divisions d'origine étaient plus qualitatives ; qu'il y a dès lors lieu de restaurer les divisions d'origine du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet vise la régularisation de la pose de garde-corps au 1<sup>er</sup> étage, que ceux-ci sont sobres et discrets et sont dès lors acceptables ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la corniche en bois par une corniche en PVC ; qu'un projet qualitatif de façade doit viser avant tout la préservation du patrimoine existant ; qu'il y a dès lors lieu de restaurer la corniche en bois existante ;

Considérant que les grilles de caves sont préservées mais non dessinées en plan ; qu'elles sont dès lors à représenter en plans en vue de leur sauvegarde ;

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 29/01/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- L'annexe du rez-de-chaussée peut être conservée sur base du bon aménagement des lieux de l'activité qui y est prévue
- Retirer les annexes projetées au 1<sup>er</sup> entresol et au 2<sup>e</sup> étage du projet
- Proposer pour les logements un aménagement qui tend à répondre au Titre II du RRU, prévoit un éclairage naturel pour toutes les pièces et la réouverture des balcons
- Retirer la terrasse en bois exotique de la situation projetée au 2<sup>e</sup> étage et garder la hauteur légale du mur mitoyen
- Proposer une autre activité économique pour le rez-de chaussée (profession libérale ou équipement médical)
- Retrouver des châssis en bois respectant les contours de baies (moultures, cintrage) tout en conservant la porte d'entrée existante de l'immeuble et garder un effet de symétrie pour les châssis en évitant tout double cadre
- Retrouver dans les plans de situation projetée la corniche en bois existante qui est à restaurer
- Restaurer les divisions d'origine du châssis du rez-de-chaussée
- Dessiner les grilles de cave existantes sur les plans de situation projetée

#### Article 2

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

- La zone de cour et jardin doit rester perméable sur toute son étendue comme prévu sur plans

*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 (sur base d'une proposition qualitative de l'activité du rez-de-chaussée)*

*Titre II, art. 3 – surfaces*

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE