

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38552

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

### 3. Dossier PU-38552 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Bilal CHAKROUN</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'ECOLE 33</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour, le passage de la destination logement du RDC vers 1 commerce avec dépôt attenant (env 70m2), le réaménagement intérieur des étages en un logement à 2 chambres (env 100m2), ainsi que la modification de la façade avant et arrière, de la maison unifamiliale en R+2+T avec annexe en partie arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u> <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - 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) - 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 et Madame Ibrahim - Nouhail AHFIRI - HOUDACHI concernant la régularisation de la couverture de la cour, le passage de la destination logement du RDC vers 1 commerce avec dépôt attenant (env 70m2), le réaménagement intérieur des

étages en un logement à 2 chambres (env 100m<sup>2</sup>), ainsi que la modification de la façade avant et arrière, de la maison unifamiliale en R+2+T+annexe, **rue de l'Ecole 33** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **21/11/2023** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.4 (hauteur sous plafond)
- l'art10 (éclairage naturel)
- l'art.16, 17, 18 (locaux communs : ordures ménagères/ local vélos/ local rangement)

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 PU-17208 délivré le 05/09/1930 concernant la modification de la façade ;

Vu le permis PU-21569 délivré le 08/12/1939, concernant la construction d'un bâtiment arrière (remise) ;

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

Considérant que la situation légale du bien, sis **rue de l' Ecole 33**, reprend une maison unifamiliale en Rez+2+T en façade sur rue avec une annexe en rez-de-chaussée en partie arrière (espace remise) ; que la parcelle a une superficie de 89,5m<sup>2</sup> et que les 2 bâtiments ont une superficie totale hors-sol de 150 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de la maison unifamiliale et de l'annexe en une maison de commerce reprenant 1 commerce au rez-de-chaussée et 1 appartement à 2 chambres au R+1 et R+2, pour une superficie hors-sol totale de 170,7 m<sup>2</sup> ; que cela comprend plus précisément la régularisation de la couverture de la cour et la régularisation de la rehausse de la façade et toiture arrières, le changement de la destination logement du RDC vers un commerce avec dépôt attenant (env 70m<sup>2</sup>), le réaménagement intérieur des étages en un logement à 2 chambres (env 100m<sup>2</sup>), et la modification de la façade avant ;

proposition d'agrandir les baies est positive car cela augmente la surface vitrée du bâtiment et participe ainsi à la bonne habitabilité des espaces intérieurs ; que l'expression architecturale de la façade semble cependant peu inspirée du contexte urbain ; que les châssis groupés aux étages, formant des baies horizontales, paraissent en décalage avec l'architecture des bâtiments environnants qui adoptent pour la plupart un vocabulaire plus traditionnel reprenant 2 baies verticales aux étages ; qu'en outre la porte d'entrée n'est pas alignée aux châssis du RDC et qu'un des 2 châssis reprend une imposte peu esthétique ; que la commission de concertation regrette l'absence de prise en compte du langage architectural environnant et le manque d'harmonie de la façade sur rue ; que les châssis d'origine sont en bois et que les châssis projetés sont en PVC ton blanc et brun ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique, que les profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; que le projet se situe pourtant en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public doit permettre de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ; que le choix des matériaux envisagés est jugé peu qualitatif et non respectueux de l'architecture d'origine et qu'il n'est dès lors pas acceptable ;

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

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



Considérant que la proposition prévoit un commerce de 70m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ; que selon la prescription générale 0.12. du PRAS, la création d'un commerce en zone habitation n'est possible que dans le cas où le rez-de-chaussée est déjà conçu à cet effet ; que la dérogation à aux prescription 0.12 du PRAS n'est pas autorisée ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la couverture de la cour ; que cette couverture de la cour constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU, en raison de la profondeur de la construction ; que la toiture plate existante n'a pas été végétalisée et qu'elle ne respecte pas dès lors la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlots et doivent y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ; que le RRU précise que l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin est interdite ; que néanmoins l'aménagement projeté rend la cour davantage imperméable, ce qui est regrettable ; que la régularisation de la couverture de la cour n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant également que la demande prévoit la régularisation de la rehausse de la façade arrière et de la toiture arrière ; que cela se fait conformément aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et participe à la bonne habitabilité du logement concerné ; que la rehausse de la façade/ toiture arrière est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite, en ce qui concerne les modifications intérieures du bâtiment, que la proposition inclue la démolition/reconstruction des planchers entre étages et que cela libère une hauteur sous plafond plus conséquente au niveau R+2 du logement ; que la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée atteint les 2,66 m en partie avant et que cette hauteur est relativement basse pour un commerce ; que la hauteur de la cuisine du commerce est de 2,43 m et déroge dès lors à l'art. 4 du Titre II du RRU ; que le logement duplex reprend un séjour et une cuisine au niveau R+1 et 2 chambres au niveau R+2 ; que le logement est globalement fonctionnel mais que certaines pièces ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ou ont des dimensions quelque peu étriquées ; que la surface du séjour est inférieure à 20m<sup>2</sup> et que sa surface nette éclairante est inférieure au 1/5<sup>ème</sup> de sa surface ; que cela correspond à la situation légale mais que la commission de concertation regrette l'absence d'ouverture entre le séjour et la cuisine permettant de créer un espace de vie commun plus spacieux et plus adapté aux mode de vie actuels ; que la hauteur sous plafond de la chambre 2 est, dans la zone située sous la toiture plate (partie surélevée de la toiture arrière), inférieure aux 2,30m règlementaires et déroge dès lors à l'art.4 du titre II du RRU ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant, que la hauteur sous plafond est proche des 2,30m règlementaires (2,26m), que le projet tend à améliorer la qualité des chambres situées au niveau R+2 et que la dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU est dès lors acceptable ; que les surfaces nettes éclairantes des chambres situées au niveaux R+2 sont inférieures au 1/5<sup>ème</sup> de la surface de plancher et ne répondent pas aux exigences d'éclairage naturel de l'article 10 du Titre II du RRU ; que des solutions pour augmenter la SNE projetée sont envisageables (notamment l'ajout de fenêtres de toit) et que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la transformation de la maison unifamiliale en maison de commerce ne s'accompagne pas de la création de locaux communs ; que cela est regrettable et déroge aux articles 16 (local ordures ménagères), 17 (local des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants) et 18 (local nettoyage) du RRU ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade avant ; qu'elle prévoit l'ouverture de nouvelles baies et le remplacement de la porte de garage par 2 châssis vitrés ; que la