

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38591

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

1. Dossier PU-38591 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Olimpia Mroziewicz
<u>LIEU</u>	RUE PIERS 30
<u>OBJET</u>	modifier la toiture et l'extension d'un studio en appartement 2 chambres, aux niveaux R+3 et combles d'un immeuble de rapport en R+3 +T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants
<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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - 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 Madame Olimpia Mroziewicz pour la modification de la toiture et pour l'extension d'un studio en appartement 2 chambres, aux niveaux R+3 et combles d'un immeuble de rapport en R+3 +T, **rue Piers 30** ;

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

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

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 **20/10/2023** ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3+T ; qu'il se compose de 6 logements dont 4 studios et 2 appartements à 3 chambres et d'un étage sous combles non habitable ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 480 m² hors sous-sol et que la parcelle a une superficie totale de 224 m² ;

Considérant que la demande concerne la transformation du studio de droite du R+3 en appartement duplex à 2 chambres par une extension au niveau des combles, ayant pour conséquence la modification de la toiture du bâtiment en R+3+T ; que le nouveau volume en toiture dépasse la toiture du voisin le plus haut et dépasse de plus de 3 m la toiture du voisin le plus bas ; qu'il déroge dès lors à l'art.6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ; que le garde-corps arrière dépasse la toiture du voisin le plus haut et déroge à l'art.6 du titre I du RRU ; qu'en outre le volume du dernier étage se détache des limites mitoyennes ; que la commission de concertation s'interroge sur la pertinence de ce détachement peu ordinaire car celui-ci créé, en plus d'un déséquilibre esthétique, un décalage structurel et des espaces résiduels peu maîtrisés ; qu'en outre les grandes baies vitrées de la façade de ce volume en toiture donnent sur une terrasse avant, à priori non accessible mais sans éléments qui garantissent sa sécurité ; que l'extension projetée en toiture paraît dès lors dans son ensemble mal intégrée au bâtiment existant et au cadre environnant ; que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur de la toiture) ne paraît dès lors pas justifiée et ne peut être accordée ;

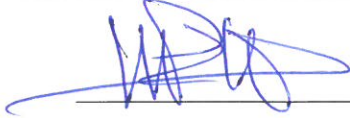
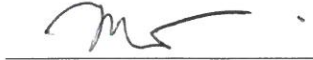
Considérant au niveau de l'aménagement intérieur que le nouveau logement réaménagé est conforme aux prescriptions du titre II du RRU et est globalement fonctionnel ; que la surface de la cuisine est de 7,7 m² au lieu des 8 m² réglementaires mais que cela correspond à la situation légale et est dès lors acceptable ;

Considérant que les revêtements de la nouvelle façade du volume projeté en toiture sont des panneaux en pin maritime et de la tôle métallique insérés entre des colonnes métalliques de couleur verte ; que la toiture est en tôle ondulée métallique ; que si des matériaux comme le métal peuvent être acceptés dans le cas d'extensions/rénovations sur des bâtiments anciens, la commission de concertation juge dans le cas présent le choix des matériaux projetés, et la composition d'ensemble de la nouvelle façade peu convaincants ; qu'en outre le choix du pin maritime paraît peu approprié pour un matériau de façade ; que le bâtiment est pourtant 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 ; que le nouveau volume en toiture est certes en retrait mais que le bâtiment existant est déjà plus haut que les bâtiments voisins et que l'extension augmente davantage sa hauteur et devient dès lors bien visible depuis l'espace public ; que cette visibilité justifie de porter une attention particulière à l'expression de la façade sur rue de l'extension ; que cette dernière est néanmoins, pour les raisons énumérées ci-dessus, jugée peu qualitative et n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un 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	