

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38571

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

7. Dossier PU-38571 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Nejmettin YILDIZ et Madame Ayla YILDIRIM
<u>LIEU</u>	RUE DOYEN FIERENS 35
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour arrière et de la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 Nejmettin YILDIZ et Madame Ayla YILDIRIM pour la régularisation de la couverture de la cour arrière et de la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale R+2+T, **Rue Doyen Fierens 35** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation 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.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.10 – élément en saillie sur la façade (descente d'eau de pluie)
 - o Titre I, art.12 – aménagement des zones de cours et jardin
 - o Titre I, art.13 – maintien d'une zone perméable
 - o Titre II, art.10 – éclairage naturel ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38388, introduite en date du 17/08/2022, pour la régularisation de la couverture de la cour arrière et de la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale R+2+T ; son classement sans suite en date du 12/06/2023 ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour arrière et de la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale R+2+T ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un grenier et un sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie légale habitable de 155m² ;

Considérant que le présent projet s'affiche comme une régularisation de la situation de fait ; que la maison a été agrandie sur son niveau de rez-de-chaussée qui se présente, d'origine, suivant une configuration de deux pièces en enfilade adjointes d'une annexe ; que, d'après le plan d'archive fourni par le demandeur, une cour en L termine le fond de parcelle ;

Considérant que des travaux, dont la date est difficilement estimable, ont couvert cette surface extérieure de cour ; que le demandeur le justifie pour un agrandissement des pièces de vie ; que l'intervention déroge aux art.4 et 13 du Titre I du RRU par un recouvrement complet de la parcelle ; qu'elle prive également de toute vue et lumière naturelle, en plus d'une possibilité de ventilation traversante cet étage de l'habitation ; que la proposition n'est dès lors, d'un point de vue urbanistique, que difficilement acceptable ;

Considérant que, pour les membres de la commission de concertation, la fermeture d'une partie de la cour, dans le prolongement direct de la profondeur l'annexe existante, pourrait par contre être envisagée ; que le maintien d'une ouverture minimale en fond de parcelle, pour préserver une façade arrière et permettre un apport de lumière/vues/ventilation, est toutefois nécessaire ;

Considérant que cela se justifie d'autant plus que la fenêtre du même étage, sur la façade avant, apparaît réduite en termes d'apport de lumière pour la surface qu'elle dessert ; que la configuration typiquement bruxelloise des trois pièces en enfilade rend déjà sombre la pièce centrale et que la nouvelle proposition, en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU, n'accentue regrettamment que cette situation ;

Considérant que la façade avant a également été transformée sans autorisation préalable ; que ces travaux de rénovation interviennent, d'après les vues disponibles sur google, après 2014 ; que le traditionnel dessin de maçonnerie a été supprimé ; que les pierres bleues ont été peintes et qu'une descente d'eau de pluie a été installée, contrairement à l'art.10 du Titre I du RRU, en débord de l'alignement ; que l'ensemble de ces interventions sont regrettables pour l'aspect architectural de la façade ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE où une attention particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; qu'une autorisation urbanistique doit toujours être obtenue avant travaux et que le résultat actuel n'est malheureusement pas acceptable ;
Considérant que les châssis d'origine en bois ont également été remplacés par des menuiseries en PVC ; que les cintrages supérieurs ne sont pas respectés ; que la division des châssis n'est plus alignée et que les portes en PVC ne sont normalement jamais autorisées en ZICHEE ;
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

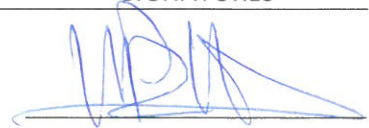
DECIDE :

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



