

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38610

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

19. Dossier PU-38610 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Abdelhakim Ouraghi

LIEU

RUE DES QUATRE-VENTS 119 - 123

OBJET

l'extension en toiture (ajout d'un logement), la couverture d'une partie de la cour, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3

ZONE AU PRAS

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 1 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 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)
- 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 Abdelhakim Ouraghi pour l'extension en toiture (ajout d'un logement), la couverture d'une partie de la cour, le réaménagement intérieur, la régularisation de la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation de la construction d'une cage d'ascenseur en partie arrière et de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de

rapport en R+3, **rue des Quatre-Vents 119 - 123** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** pour les motifs suivants :

- 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)
- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **23/01/2024** 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 règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- le Titre II du RRU : l'art. 3 (surfaces minimales de superficies) ; l'art.6 (porte d'entrée) ; l'art. 10 (éclairage naturel) et l'art. 16 (ordures ménagères)
- le Titre IV du RRU : l'art.6 (porte d'entrée) ; l'art.9 (couloirs) ; l'art.11 (ascenseurs) ;

Considérant **que 1 remarque a** été introduite lors de l'enquête publique ; que Mme Bignardi Francesca signale que les plans de l'annexe située à l'arrière de la parcelle n'ont pas été correctement dessinés et ne correspondent pas à la véritable situation légale et existante ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **21/12/2023** ;

Vu le permis PU-17981 , délivré en date du 25/02/1932 (maison) ;

Vu le permis PU-17746, délivré en date du 28/08/1931 (transformation de façade) ;

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

Considérant que la demande vise l'augmentation du nombre de logements par la rehausse en toiture d'un étage supplémentaire, la couverture d'une partie de la cour arrière, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation d'une cage d'ascenseur en partie arrière et la régularisation de la démolition d'une annexe arrière, d'un immeuble de rapport en R+3 ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+3 ; qu'il se compose, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du **26/09/2022**, à 9 unités de logements soit 3 appartements à 1 chambre par niveau, d'un rez-de-chaussée dédié à 2 commerces, et de caves communes au sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 839 m², hors sous-sol ; que le commerce de gauche situé au RDC n'appartient pas au demandeur et ne fait pas partie de la demande ; que l'annexe située en partie arrière n'est pas concernée par la demande et n'est pas située sur la même parcelle ;

Considérant que la demande vise dans un premier temps l'extension en toiture de l'immeuble en R+3 par l'ajout d'un étage supplémentaire permettant de passer de 9 à 10 unités de logements ; que cette proposition s'accompagne de la régularisation d'une extension en façade arrière accueillant un ascenseur et un palier d'accès aux logements ; que ces interventions constituent des dérogations au Titre I du RRU ; qu'en premier lieu, le gabarit du volume de l'ascenseur n'est pas conforme au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur par rapport aux constructions voisines ; qu'il déroge dès lors à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que ce volume arrière dépasse également le profil du voisin le plus haut et déroge à l'art. 6 du Titre II du RRU (hauteur) ; qu'en outre cette extension arrière entre en contradiction avec la prescription générale 0.6. du PRAS car elle n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; que la régularisation de l'extension arrière accueillant la cage d'ascenseur et l'escalier n'est dès lors pas acceptable ; que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ne sont dès lors pas accordées ;

Considérant en deuxième lieu qu'un étage supplémentaire est prévu en toiture, au niveau R+4 ; que le profil de l'extension projetée dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ; que cela ne constitue pas une dérogation aux prescriptions du RRU dans la mesure où le voisin de droite est anormalement bas ; que la rehausse est cependant jugée peu qualitative car sa position est désaxée par rapport à la façade existante (elle est située en retrait de la limite séparative) ; que ce retrait n'est pas négatif en soi car il permet un raccord harmonieux avec le bâtiment de droite le plus bas, mais que l'extension est très visible depuis la rue et que ce retrait rompt avec le caractère symétrique et ordonné de la façade d'origine et déséquilibre ainsi la composition d'ensemble ; que de manière générale la proposition d'une architecture contemporaine en toiture peut être acceptée lorsqu'elle participe favorablement aux qualités architecturales du bien mais que dans le cas présent l'extension est trop visible depuis la rue pour pouvoir assumer un contraste important avec la façade existante ; que sa présence imposante dénature l'architecture d'origine et s'intègre mal au cadre bâti environnant ; qu'elle déroge pour ces raisons à l'art.5 du Titre I du RRU et ne respecte pas la prescription 21 du PRAS ; que l'ajout d'un étage supplémentaire en toiture n'est dès lors pas acceptable tel quel ; que le retrait de 62 cm par rapport à la façade sur rue est jugé trop léger ; que la dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU n'est dès lors pas accordée ;

Considérant que la terrasse arrière située au R+4 dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond et que son garde-corps dépasse le profil du voisin le plus haut ; que cela déroge à nouveau aux art.4 et 6 du Titre II du RRU ; que la terrasse projetée n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que la régularisation concerne également la démolition d'une annexe arrière de droite ; que cette démolition, selon les renseignements urbanistiques R.U.10493 datant du **26/09/2022**, a été réalisée sans autorisation préalable ; que l'annexe apparaît dans les plans du PU-17981 délivré en date du 25/02/1932 ; que la démolition de l'annexe participe à une amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la couverture de la cour arrière droite et propose un local vélo en situation projetée ; que cette extension vient s'inscrire entre les murs déjà existants de la cour et est conforme au RRU en termes de profondeur ; que le mur arrière et de gauche de l'extension ont cependant été rehaussés et dépassent la hauteur du profil mitoyen le plus haut ; qu'ils dérogent dès lors à l'art.6 du Titre II du RRU et ne respectent pas la prescription 0.6. du PRAS car ils créent une ombre portée importante en intérieur d'îlot ; que la rehausse de ces 2 murs de l'extension n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.6 du RRU n'est pas accordée ;

Considérant ensuite que la cour projetée est entièrement minéralisée ; que cela déroge au titre I du RRU car cela n'améliore pas la perméabilité de la parcelle (art.13) et ne vise pas au développement de la flore sur le site (art.12) ; que cela ne respecte pas non plus la prescription 0.6. du PRAS qui prévoit

que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que l'imperméabilisation totale de la cour n'est dès lors pas acceptable et que les dérogations aux art.12 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant qu'un arbre semble avoir été abattu en partie arrière ; que cela a été réalisé sans autorisation préalable et que le projet n'envisage pas la plantation d'un autre arbre en intérieur d'îlot ; que cette proposition n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des modifications des châssis de la façade avant ; que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC gris ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique et que les profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; que la division des châssis des étages ne reprend pas la division tripartite d'origine ; que les divisions des châssis du RDC est moins ordonné qu'en situation légale et que l'ensemble des détails d'origine au niveau des impostes et des portes a été supprimé ; que ces détails participent pourtant aux qualités patrimoniales du bien ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétique du bien, conformément à la prescription 21 du PRAS ; que la commission de concertation considère dès lors que les modifications proposées en façade constituent un appauvrissement de cette dernière et ne sont pas acceptables ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement intérieur du commerce du rez-de-chaussée et des appartements situés aux étages ; que le commerce de gauche n'est pas concerné par la demande ; que le RDC de droite se compose d'un commerce en partie avant et d'un local vélo en partie arrière ; que les dérogations au titre II et IV du RRU sont nombreuses : que le local vélo ne compte pas 1 emplacement par logement conformément à l'article 17 du Titre II du RRU ; que le projet ne prévoit pas de local d'ordures ménagères ou de rangements privatifs (caves) et déroge dès lors aux art.3 et 16 du Titre II du RRU ; que des locaux sont disponibles en sous-sol mais que les plans ne précisent pas leur utilisation ; que le projet prévoit un ascenseur d'accès aux étages mais que la largeur des couloirs (le long couloir d'accès et le sas de droite), des portes et de la cabine d'ascenseur ne sont pas conformes aux normes PMR et dérogent dès lors aux art.6, 9 et 11 du Titre IV du RRU ; que cela est regrettable car la qualité des locaux communs participe directement à la bonne conception d'un immeuble collectif ;

Considérant que la demande envisage le réaménagement des appartements situés aux niveaux R+1, R+2 et R+3 ; que les changements proposés améliorent les conditions d'habitabilité des logements ; que les cuisines sont déplacées dans la zone centrale du plan et que les espaces séjour-salle à manger bénéficient désormais de lumière naturelle et de vues sur l'extérieur, ce qui est positif ; que certains éléments dérogent au titre II du RRU : que les surfaces nettes éclairantes des chambres sur rue et des séjours sont inférieures au 1/5ème de leur surface et dérogent à l'art.10 ; que la chambre de l'appartement central a une surface inférieure aux 14m2 réglementaires et déroge à l'art.3 ; qu'il s'agit cependant d'un bâtiment existant et que la dérogation à l'art 10 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables pour les pièces situées côté rue ; que la dérogation à l'art.3 est accordée ; que les baies des pièces donnant sur la cour peuvent cependant être agrandies et que les dérogations au titre II du RRU ne sont dès lors pas acceptables dans ce cas de figure ;

Considérant que les plans fournis présentent certaines inexactitudes et n'offrent pas une bonne compréhension du projet ; que les plans de la situation légale ne sont pas complets ; que l'annexe située en partie arrière ne fait pas partie de la parcelle et de la demande mais qu'elle apparaît sur les plans et les coupes et n'est pas systématiquement hachurée ou accompagnée d'une légende ; que la

limite de propriété n'est pas dessinée ; que le dessin de l'annexe arrière ne correspond pas à celui de la situation légale ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Nicolas Pauwels Digitally signed by
(Authentication Nicolas Pauwels
) (Authentication)

MONUMENTS ET SITES


Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT


Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

