

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38971

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/03/2025

### 7. Dossier PU-38971 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Maria Garcia Carvajal</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE NINOVE 119</b>
<u>OBJET</u>	la construction d'une terrasse au 1er étage d'un immeuble résidentiel avec surélévation des murs mitoyens
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation -Le bien se situe à moins de 20 m du bien Eglise Sainte-Barbe inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 16/07/1998.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/03/2025 au 18/03/2025 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 Madame Maria GARCIA CARVAJAL** pour la construction d'une terrasse au 1er étage d'un immeuble résidentiel avec surélévation des murs mitoyens, **Chaussée de Ninove 119** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/03/2025 au 18/03/2025** et à **l'avis de la commission de concertation** 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) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Vu que la demande n'est pas soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

**Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38850 en cours de procédure, introduite en date du 25/07/2024** portant sur la transformation de l'unité d'habitation du rez-de-chaussée en appartement duplex (-1/RDC) ainsi que la modification de la façade avant d'une maison de rapport (R+3+T) existante comprenant trois logements légaux et un espace de stockage arrière, en fond de parcelle ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ; qu'il se situe à moins de 20m du bien « Eglise Sainte-Barbe » inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 16/07/1998 ;

Considérant que la demande concerne la construction d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble résidentiel avec surélévation des murs mitoyens ;

Considérant que la demande concerne l'aménagement d'une terrasse au 1er étage d'un immeuble résidentiel, impliquant la surélévation des murs mitoyens ; que la terrasse proposée a une superficie de 11,5m<sup>2</sup> ;

Considérant que le demandeur vise, par la création de cette terrasse, à améliorer la qualité de vie et le confort du logement situé au premier étage ; que l'accès est aménagé par la transformation d'une fenêtre existante en porte-fenêtre ; que l'aménagement d'une terrasse contribue généralement à une amélioration qualitative d'un logement ;

Considérant toutefois que la surélévation des murs mitoyens jusqu'à une hauteur de 1,90m, avec un prolongement supplémentaire de 60cm, entraîne une modification significative du volume existant et impacte l'ensoleillement ainsi que la perception des espaces ouverts à l'intérieur de l'îlot ; que ces aménagements dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le projet s'insère dans un îlot urbain déjà densément bâti, où la préservation des espaces ouverts revêt une importance particulière et où il convient de limiter l'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que pour le rez-de-chaussée de ce bien, un avis favorable a récemment été émis pour la liaison entre l'annexe arrière et le bâtiment principal, sous condition du maintien d'une toiture semi-intensive végétalisée afin de compenser l'augmentation de la densité bâtie ; que la présente demande remet en cause ces engagements antérieurs et accentue encore davantage la pression sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant néanmoins que la surélévation du mur mitoyen gauche ne génère peu d'impact négatif sur le voisinage, dès lors qu'un volume abritant une toilette y est déjà présent; qu'en revanche, la surélévation du mur mitoyen droit ne peut être autorisée, sous peine d'enclaver le bien voisin ; qu'en conséquence, une zone de plantation de 1,90 m de large, non accessible, devra être prévue du côté droit de la terrasse afin d'éviter les vues directes sur la propriété voisine et d'assurer une meilleure intégration paysagère du projet ;

Considérant afin de bien répondre aux exigences de l'article 0.6 du PRAS qu'il est souhaitable que la terrasse soit bordée d'une toiture semi-végétalisée avec une plantation adaptée, permettant de renforcer la qualité des espaces ouverts et de minimiser l'impact visuel du projet dans l'îlot ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :



- pas rehausser le mur mitoyen de droite et réduire la superficie de la terrasse coté droite en respectant une distance minimale de 1,90m par rapport à la limite parcellaire de droite
- border la terrasse d'une toiture semi-végétalisée avec une plantation adaptée afin de limiter les vues directes vers la propriété de droite et d'assurer une meilleure intégration paysagère du projet

Article 2

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

*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*

*Titre I, art. 6 – toiture*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

---

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



