

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

3. Dossier PU-39139 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	SRKA INVEST Monsieur Salah EL MESAUDI
<u>LIEU</u>	RUE DE LA FRAÎCHEUR 2-4
<u>OBJET</u>	la rehausse d'un étage d'un immeuble de rapport en R+2+T pour la création d'un logement 2 chambres
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 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) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 SRKA INVEST représentée par Monsieur Salah EL MESAUDI pour la rehausse d'un étage d'un immeuble de rapport en R+2+T pour la création d'un logement 2 chambres, **rue de la Fraîcheur 2-4** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

-

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **05/01/2026** ;

Vu le PU-27241 délivré le 08/08/1957 concernant la construction d'une maison

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien reprend un immeuble de rapport en R+2+T accueillant 3 logements ; que le rez-de-chaussée reprend le hall d'entrée, 2 emplacements garage en partie avant, un local technique et un studio en partie arrière ; que les niveaux R+1 et r+2 reprennent chacun 1 logement à 2 chambres, que le grenier est non habitable et que des caves et locaux techniques et poubelles sont présents au sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 442 m2 hors-sol ;

Considérant que le demandeur, SRKA INVEST, est propriétaire du RDC et des combles de l'immeuble depuis le 08/11/2022 ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse au niveau R+3 de l'immeuble de rapport en R+2+T pour la création d'un logement 2 chambres ; que cela porte le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4, et la superficie de l'immeuble de 442 à 518 m2 ; que la demande inclue, en conséquence de l'extension, des modifications en façade sur rue ;

Considérant dans un premier temps que le volume projeté au niveau R+3 dépasse en profondeur, en partie arrière, le voisin de gauche rue Osseghem n°153 ; que cela impacte la luminosité de l'intérieur d'îlot en partie gauche ; que la prescription 06 du PRAS stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales des intérieurs d'îlots ; que la perte de luminosité reste cependant minime, le dépassement en profondeur n'étant que de 60 cm ; qu'en outre le gabarit prévu est conforme au Titre I du RRU ; que la volumétrie projetée en partie arrière est dès lors jugée acceptable ;

Considérant qu'en partie avant l'extension en toiture modifie sensiblement l'aspect du bâtiment vu depuis l'espace public ; que la façade sur rue existante est d'une composition et d'une esthétique sobres ; que les baies se répètent d'un étage à l'autre, au R+1 et R+2 ; que la façade est recouverte de briquettes de ton jaune-beige ainsi que d'un soubassement en pierre de ton gris-beige ;

Considérant que la façade de l'extension tranche avec l'expression architecturale existante : que les baies sont de moindre hauteur par rapport aux étages inférieurs ; que le revêtement en panneaux en fibro-ciment projeté, de ton gris foncé, contraste avec la brique existante de ton gris-beige ; que l'architecte précise en commission de concertation que le contraste bâtiment existant/nouveau est volontaire et assumé et qu'un bandeau de pierre horizontal en façade avant permet d'affirmer de façon soignée cette distinction ; que la commission de concertation juge cette approche intéressante et justifiée, une extension au niveau R+3 avec une brique similaire à l'existant étant difficilement exécutée de façon soignée ; que toutefois le fibro-ciment n'est pas considéré comme un matériau noble et qu'il ne dessert pas l'esthétique de la façade ; qu'il convient de proposer un matériau de revêtement plus noble au niveau R+3, qui contraste avec le ton beige-gris existant – par exemple une brique de ton clair - de manière à maintenir la distinction existant/nouveau ; qu'il convient de soigner la transition entre les 2 ;

Considérant pour finir que l'aménagement intérieur proposé pour le nouvel appartement du R+3 est globalement fonctionnel ; que la proposition répond aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que la proposition d'un logement supplémentaire dans l'immeuble doit s'accompagner d'une amélioration des locaux communs de l'immeuble ; que le projet aménage un local poubelle au sous-sol et 2 emplacements vélo au RDC ; que cette partie de la demande est jugée positive ;

Considérant qu'une terrasse est proposée en partie arrière, en lien avec le nouvel appartement projeté au R+3 ; que la partie accessible de la terrasse se situe à 4,20m de la limite mitoyenne en partie droite et à 2,15m de la limite mitoyenne en partie gauche ; que cette dernière distance de 2,15m paraît insuffisante compte tenu des nuisances sonores que peut occasionner la présence de la terrasse (nuisances en intérieur d'îlot pour la parcelle au n°153 rue Osseghem) ; qu'il convient dès lors d'augmenter la distance de 2,15 m à minimum 3 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que les matériaux de la façade existante (châssis) ne sont pas précisés sur les plans, en situation légale et projetées ; que le garde-corps de la terrasse du R+3 n'est pas dessiné correctement en façade (il se prolonge sur la partie non accessible) ; qu'il convient de rectifier ces incorrections et de fournir les informations manquantes ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **05/01/2026** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

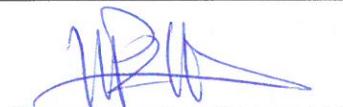
- proposer un matériau de revêtement noble au niveau R+3, de type minéral et de ton qui contraste avec le ton beige-gris existant - par exemple une brique de ton clair ; soigner la transition entre la façade existante et nouvelle ;
- prévoir au niveau de la partie accessible de la terrasse du R+3 une distance de minimum 3 m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- compléter les informations manquantes sur les plans (matériaux de façades) ou rectifier les éléments incorrects (garde-corps) ;

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.

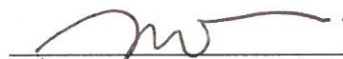
DELEGUES

SIGNATURES

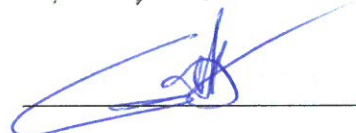
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

