

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38940

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/02/2025

4. Dossier PU-38940 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Zoubida Khalif
<u>LIEU</u>	RUE PIERRE-VICTOR JACOBS 14
<u>OBJET</u>	la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (3 logements) pour l'agrandissement d'un duplex (RDC/+1)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2025 au 17/02/2025 – 1 courrier avec demande d'être entendu
<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 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 Zoubida KHALIF pour la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (3 logements) pour l'agrandissement d'un duplex (RDC/+1), **Rue Pierre-Victor Jacobs 14** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2025 au 17/02/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour 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 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.6 – hauteur toiture,
 - o Titre II, art4 – hauteur sous plafond ;

Considérant que **1 courrier de remarques avec demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

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

Vu le permis d'urbanisme PU-17768, délivré en date du 09/10/1931, pour la construction d'une maison ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.328-06) daté du 05/01/2007 portant sur la construction d'annexes arrière aux 1^e et 2^e étage ;

Vu le permis d'urbanisme PU-35073, introduit en date du 15/06/2010, pour la régularisation du PV.328 concernant la construction d'annexes arrière à chaque niveau ;

Vu le permis d'urbanisme PU-36865, délivré en date du 24/07/2017, pour la régularisation du changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de dépôt en logement duplex avec le niveau +1, de la construction d'annexes arrière et de la modification de la façade ;

Vu le signalement SIG.295, réceptionné en date du 04/02/2020, pour la construction d'une annexe (en cours) ;

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 construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (3 logements) pour l'agrandissement d'un duplex (RDC/+1) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de mansarde et une pointe de toiture ; que l'ensemble s'étend sur une surface habitable de +/- 366m² et qu'il est légalement affecté à trois unités de logement ;

Considérant que l'actuel projet ne concerne que le logement duplex situé aux rez-de-chaussée/+1 ; qu'il vise à en agrandir la surface, de 6m², par la construction d'une véranda ;

Considérant qu'un signalement (SIG.295), rapporté à la commune en 2020, relève la construction d'une annexe en cours ; que l'historique du bien met en évidence plusieurs évolutions du bâti sans autorisation préalable et que l'actuelle propriétaire s'avère le plus souvent responsable des dernières infractions constatées ; que l'architecte confirme cependant en séance de commission de concertation, conformément aussi aux photos fournies dans le dossier, un volume encore non construit ;

Considérant que l'extension projetée s'ajoute à l'arrière du volume récemment autorisé par le PU-36865 (2017) ; qu'elle vient compléter le niveau bas du duplex, reprenant déjà un grand hall d'entrée privatif (15m²), une vaste salle de jeux (20m²) ainsi qu'une salle de bain (6m²) ; qu'elle s'ajoute comme une surface de « véranda » (6m²) et que l'architecte la justifie pour une utilisation de connexion avec le jardin ;

Considérant que l'augmentation déroge cependant à l'art.4 du Titre I du RRU ; que, contrairement aux plans fournis, la profondeur officielle du voisin (n°16) s'arrête à l'alignement de la précédente extension de salle de bain (PU-36865) ; que les différentes photos (aériennes et du dossier) laissent apparaître, au-delà de cet alignement, un ensemble de constructions légères non régulières et que le projet dépasse, dès lors, de plus de 3m son voisin direct le moins profond ;

Considérant que la configuration du rez-de-chaussée et de l'ensemble de pièces qui le composent justifient difficilement une nouvelle augmentation du volume ; que la commission de concertation s'interroge sur la nécessité d'une véranda pour le duplex et manque dès lors de justification urbanistique pour l'octroi des dérogations ;

Considérant que, comme l'ensemble des surfaces situées au niveau du rez-de-chaussée, le nouveau volume avancé n'atteint pas, globalement, les 2m50 de hauteur sous plafond ; que cela ne lui permet pas, en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU, de pouvoir être reconnu comme pièce habitable et que cette partie du projet ne favorise pas non plus le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la commission de concertation souligne une limite nécessaire des augmentations de volumes en ville ; qu'elle rappelle le précédent octroi, déjà, de plusieurs permis et l'importance de garder qualitatif les intérieurs d'ilot ; que le bien présente déjà, de droit, une excroissance imposante sur sa gauche pour une surface de jardin très diminuée ; qu'il y a dès lors lieu de limiter le volume bâti au PU-36865 ;

Considérant ensuite que l'enquête publique a fait réagir un des copropriétaires de l'immeuble ; que, s'il ne s'oppose pas à la demande, il souligne la nécessité de garder accessible l'ensemble des parties communes et notamment les descentes de charge ; que les photos fournies dans le dossier laissent effectivement apparaître le passage d'une importante série de tuyaux sur la façade arrière ; que l'ensemble ne peut être complètement considéré comme respectant les règles de l'art ;

Considérant que la connexion du volume arrière au jardin n'apparaît pas non plus encore aboutie ; qu'une porte est laissée flottante à +/- 1m80 du sol ;

Considérant qu'une plus grande ouverture de la façade arrière pourrait aussi améliorer directement, sans augmentation de volume, le lien du logement avec le jardin ;

Considérant enfin qu'une photo de la façade avant laisse apparaître un récent remplacement de l'ancienne porte de garage en bois (encore visible sur google en 2020) par une porte sectionnelle en PVC ; que le dernier permis délivré (PU-36865) reprenait pourtant clairement l'importance de préserver des menuiseries d'origine en ZICHEE ; que la qualité architecturale de la porte actuelle ne peut être comparée avec celle qui a été supprimée et que l'intervention est dès lors jugée non acceptable ;

Considérant que les châssis des étages n'ont pas non plus encore été réinstallés en bois ;

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



