

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38595

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2024

### 7. Dossier PU-38595 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Larysa Anatoliyivna Hadjiu</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'INTENDANT 296</b>
<u>OBJET</u>	l'aménagement d'une terrasse au 2e étage arrière sur les toitures plates (double hauteur) des annexes existantes d'un immeuble de rapport (maintien des 4 logements)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - PPAS Léopold II A (36) - contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2024 au 09/04/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Larysa Anatoliyivna Hadjiu pour l'aménagement d'une terrasse au 2e étage arrière sur les toitures plates (double hauteur) des annexes existantes d'un immeuble de rapport (maintien des 4 logements), **Rue de l'Intendant 296** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2024 au 09/04/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et l'affectation ;
- règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur

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 l'aménagement d'une terrasse extérieure ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le refus d'urbanisme PU-38378, délivré en date du 16/02/2023, pour la construction d'une annexe de 23m<sup>2</sup> en façade arrière pour agrandir le logement situé au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble de rapport ;

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, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>e</sup> étage arrière sur les toitures plates (double hauteur) des annexes existantes d'un immeuble de rapport (maintien des 4 logements) ;

Considérant que le bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol semi-enterré ; que la situation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques ré-établis en 2024, à quatre logements ;

Considérant que la demande ne porte que sur le logement du 2<sup>e</sup> étage ; que les plans fournis sont limités à ce niveau d'informations ;

Considérant que la demandeuse envisage l'aménagement d'une terrasse arrière sur les toitures plates des annexes inférieures ; que, si l'intention d'ajouter un espace extérieur privatif à la jouissance d'un appartement apparaît positive, la configuration de la construction existante entraîne le développement d'un projet compliqué sur trois niveaux ;

Considérant que, d'après les plans introduits, l'accès extérieur est projeté via le petit balcon « flottant » existant, donnant lui-même sur la plate-forme principale via quelques marches ; que cette dernière est également liaisonnée, via un second escalier plutôt raide, à la plate-forme secondaire latérale située en contre-bas ; que l'ensemble engendre une multiplication peu propice de garde-corps, escaliers, portillons, etc. qui ne favorisent pas la création d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que le même type d'analyse avait déjà été fournie dans le cadre du précédent projet qui visait à augmenter le volume sur la même surface ; que l'aménagement d'une terrasse ne favorise pas plus le bon aménagement des lieux et que la proposition n'apparaît pas, non plus, très idéale ;

Considérant que la proposition déroge également au PPAS Léopold II A (36) en vigueur pour la zone ; que celui-ci n'autorise l'aménagement d'une terrasse que pour le 1<sup>e</sup> étage maximum ; que les plans reprennent aussi une courte rehausse nécessaire du mitoyen droit qui déroge, elle, aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'aucune des dérogations ne sont urbanistiquement justifiées ;

Considérant que la localisation de l'immeuble, situé à proximité directe d'un angle de rue, ne facilite pas ses possibilités de développement arrière ; que l'intérieur d'ilot existant, à cet endroit, apparaît déjà très construit et que l'aménagement d'une terrasse et/ou l'ajout de garde-corps accentuent encore cette densité peu souhaitable ;



Considérant que le petit balcon existant apparait proportionné au logement qu'il dessert ; que son éventuel agrandissement, suivant ses lignes existantes et dans la profondeur maximum du mitoyen droit existant, serait la seule solution acceptable ;

Considérant que le dessin continue, enfin, de prévoir des châssis PVC, sans respect du cintrage supérieur, pour la façade avant ; que cette typologie n'est jamais autorisée en ZICHEE et encore moins pour un immeuble répertorié classe 2 au PPAS ; qu'aucune modification visible depuis l'espace public n'y est envisageable et que des menuiseries en bois, respectant les divisions d'origine, sont la seule possibilité de finition pour la façade principale ; que des panneaux bas sont à prévoir pour les châssis donnant sur blacons ;

Considérant que la commission de concertation réinsiste sur l'importance de préserver/entretenir soigneusement la porte d'entrée, la corniche moulurée et les ferronneries encore existantes ;

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

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

- Se limiter à un agrandissement du balcon existant suivant ses lignes existantes et dans la profondeur maximum du mitoyen droit existant ;
- Revoir le dessin de la façade avant pour un ensemble de menuiseries en bois, suivant un respect des divisions d'origine et du cintrage supérieur, prévoyant un panneau bas pour les châssis donnant sur blacons ;

Article 2


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

- Veiller à préserver/entretenir soigneusement la porte d'entrée, la corniche moulurée et les ferronneries encore existantes ;
- Veiller à respecter le patrimoine existant et les matériaux d'origine pour la façade avant dans son ensemble ;
- Veiller à maintenir l'ensemble de la façade avant harmonieuse et cohérente en termes de finitions et menuiseries ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

