

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

2. Dossier PU-38722 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Rovshan Adishov
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE NINOVE 975
<u>OBJET</u>	régulariser la profondeur au rez-de-chaussée et au 1er étage, une terrasse au 1er étage, des éléments de toiture à l'avant, créer une terrasse en toiture, modifier les châssis
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant - Le bien est situé dans la zone de protection du Scheutbos
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 Rovshan Adishov pour régulariser la profondeur au rez-de-chaussée et au 1er étage, une terrasse au 1er étage, des éléments de toiture à l'avant, créer une terrasse en toiture, modifier les châssis, **Chaussée de Ninove 975** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.10 (éclairage naturel) ;

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

Vu l'avis CRMS daté du 10/06/2024 ; que cet avis pose que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives du Scheutbos et vise le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois, une plus grande qualité de l'extension arrière ;

Vu les renseignements urbanistiques du 25/05/2017 ;

Vu le permis PU-36259, délivré au n°977 le 20/04/2015, pour la régularisation de la modification du permis PU-35946 au niveau de l'aménagement intérieur et de la modification de la façade arrière ;

Vu le signalement du 16/07/2019 pour travaux de toiture ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein de la zone de protection du Scheutbos ;

Considérant que la situation légale correspond à une maison unifamiliale R+1+T ;

Considérant que la demande vise à régulariser la profondeur au rez-de-chaussée ; que la profondeur à régulariser s'aligne, côté droit, à celle du seul voisin construit, le n°977, chaussée de Ninove ; que cette annexe a servi à la création d'un escalier intérieur d'accès au jardin et à l'agrandissement d'une pièce arrière servant à l'origine de « petite salle à manger » pour en faire une chambre ; que l'annexe de gauche sert à intégrer une cuisine dans la prolongation du séjour existant de droit et est établie en retrait d'1,60m par rapport au n°977 ; que le projet répond au Titre I du RRU pour ce point et n'a aucun impact urbanistique ; que l'aménagement intérieur à régulariser au rez-de-chaussée répond aussi au Titre II du RRU et vise l'amélioration de l'habitabilité d'une maison unifamiliale ; que la régularisation de la profondeur du rez-de-chaussée et dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise aussi à régulariser la profondeur du 1er étage ; que cette annexe dépasse le seul voisin construit en hauteur, ce qui déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; qu'il s'agit uniquement d'un dépassement de 1,30m ; que si le n°977 est moins haut, il est plus profond à ce niveau ; que la hauteur du mur mitoyen, plus haute de 60cm ne semble pas avoir variée et est dessinée sur les plans de la dernière situation légale du n°977, le PU-36259 ; que l'annexe à régulariser au 1^{er} étage ne crée donc pas de problématique par rapport à l'ensoleillement du n°977 ;

Considérant que l'aménagement intérieur ne déroge, au 1^{er} étage, qu'à l'art.10 du Titre II du RRU vu qu'un espace central contenant une salle de jeux en situation projetée n'est éclairée qu'en double jour ; que cette situation n'est pas problématique ; que la maison bénéficie par ailleurs de suffisamment d'espace de vie répondant au Titre II du RRU ; que la régularisation de la profondeur du 1^{er} étage et son aménagement intérieur sont dès lors acceptable ;

Considérant que la zone de cour et jardin en situation à régulariser est perméable à 50% ; que la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU n'est donc pas d'application ;

Considérant que le projet vise à régulariser une terrasse au 1er étage ; que la situation projetée vise une amélioration de la situation de fait en supprimant toute dérogation pour ce point, en proposant un écart de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne, un garde-corps moins massif et plus en harmonie

avec la façade arrière, la végétalisation de la toiture sur la distance entre la terrasse projetée et la limite de mitoyenneté ; que ces modifications sont appréciables ; que la terrasse du 1^{er} étage répond au bon aménagement des lieux et est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise à régulariser des éléments de toiture à l'avant ; que les modifications portent sur la toiture située au-dessus de la partie de la maison prolongeant le bow-window et celle de la lucarne dont le dessin est simplifié ; que ces modifications ne portent pas atteinte au caractère de la maison et sont donc acceptables ;

Considérant que le projet vise créer une terrasse en toiture en façade arrière ; qu'il s'agit d'un tout petit extérieur intégré au volume du toit qui n'a aucun impact et peut dès lors être accepté ;

Considérant que la suite parentale dans les combles déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il apparait difficile de rajouter des surfaces éclairantes sans dénaturer la façade avant, ce qui n'est pas souhaitable ; que l'aménagement des combles projeté est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet modifie les châssis en façade avant ; que le demandeur opte pour un retour à des châssis bois ; que les divisions ne sont pas conformes à l'origine mais génèrent un nouvel ensemble harmonieux ; que la proposition est donc très qualitative, en particulier pour un projet hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Considérant que les DEP (descente d'eau de pluie) ont été rajoutées en façade avant sans être intégrée dans l'épaisseur de la façade ; qu'il s'agit de DEP en zinc et donc qualitatives ; que les façades longées par les DEP sont en retrait ; que la situation est dès lors acceptable ;

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

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre I, art. 10 – éléments en saillie sur la façade

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

 Nico
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



