

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38821

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/10/2024

6. Dossier PU-38821 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Abdelilah Ouamar
<u>LIEU</u>	RUE DU MENUET 12
<u>OBJET</u>	construire un immeuble R+3 + toit-terrasse (2 logements + 1 parking)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) Le bien est situé dans la zone de protection du Scheutbos classé en date du 06/10/1997
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 24/09/2024 au 08/10/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - 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) - 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 Abdelilah Ouamar pour construire un immeuble R+3 + toit-terrasse (2 logements + 1 parking), **rue du menuet 12** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/09/2024 au 08/10/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- 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 VIII, art.6 (nombre d'emplacement de parcage à prévoir pour le logement), Titre IV, art.10 (portes intérieures), le Titre II, art.16 (local poubelles) ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 12/09/2024 ;

Vu l'avis de la CRMS du 27/09/2024 indiquant que l'immeuble projeté s'intègre dans son environnement et n'aura pas d'impact sur les vues vers et depuis le site classé du Scheutbos ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du périmètre de protection d'un bien classé (site du Scheutbos - arrêté de classement daté du 06/10/1997) ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble R+3 + toit-terrasse (2 logements + 1 parking) ; que l'organisation projetée de l'immeuble se traduit comme suit : un triplex organisé sur l'arrière du sous-sol, du rez-de-chaussée et sur la totalité du 1^{er} étage (sauf trémie d'escalier) avec double séjour : un au rez-de-chaussée, un au sous-sol (repris comme espace polyvalent en plan), en lien avec le jardin via une cour, en contrebas du jardin de 1,51m, et dont les pièces de nuit sont situées au 1^{er} étage, un duplex au 2^e et 3^e étage dont les pièces de jour se situent au 3^e étage et les pièces de nuit au 2^e étage, les parties communes (cave, entrée, parking) à l'avant du sous-sol et du rez-de-chaussée, un toit-terrasse en lien avec le logement le plus haut et accessible via un escalier installé dans un patio sis au 3^e étage ;

Considérant que la volumétrie projetée déroge au Titre I du RRU (art.4,5 et 6) pour plusieurs points : dépassement de la profondeur des 2 voisins par la terrasse prévue, au rez-de-chaussée, au-dessus de l'annexe arrière, dépassement du profil le plus haut, le numéro 22, de +/- 81cm vu le toit terrasse au R+4 avec garde-corps périphérique, dépassement du profil le moins élevé, le numéro 10, de 3,81m ; que ce dépassement du n°10 est à relativiser par la hauteur des autres immeubles les plus proches du projet ;

Considérant qu'URBAN estime que le projet ne déroge pas à l'article 4 du Titre I vu que le garde-corps de la terrasse du rez-de-chaussée reste inscrit dans la hauteur et la profondeur de l'annexe du n°10 et ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur du n°22 (l'autre voisin) ;

Considérant par rapport au toit terrasse que la proposition est entendable vu la présence d'immeubles plus hauts à proximité directe (début de la rue) et vu que son garde-corps est déjà en retrait depuis la rue et donc peu perceptible en façade avant ;

Considérant toutefois que le toit terrasse occupe une grande partie de la toiture ; que son implantation s'étend jusqu'à la limite de la façade arrière ; que ceci relève les objections suivantes : risque de créer des vues directes gênantes vers les voisins, limitation du potentiel végétal de la toiture ;

Considérant que la terrasse, située au niveau du rez-de-chaussée, risque, elle aussi, de créer des vues gênantes vers les 2 immeubles mitoyens ; qu'il y a dès lors lieu de réduire la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée de 80 cm (pour une profondeur maximum de 2,20m) et de prévoir pour le toit terrasse un recul plus important afin d'avoir une toiture végétalisée plus qualitative et d'éviter toutes vues gênantes vers les voisins ;

Considérant que le matériau des éléments de séparation du jardin et de mitoyenneté n'est pas précisé ; que le projet doit répondre à la prescription 0.6 du PRAS visant l'amélioration et la préservation des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que des haies végétales serait donc adéquates eu égard de ceci ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des haies vives comme parois de séparation dans le jardin ;

Considérant que la commission de concertation n'a pas de remarques par rapport à l'aménagement intérieur proposé ; que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU semble justifiée vu le programme de l'immeuble et la difficulté de proposer un autre emplacement de parking au rez-de-chaussée, vu la nécessité de préserver une façade la moins aveugle possible au rez-de-chaussée, vu la présence d'emplacement vélos en suffisance (1 par chambre) ; que la dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU (local poubelles) est acceptable pour un immeuble de 2 logements ; qu'un local poubelles est tout de même prévu au sous-sol ; que la mauvaise accessibilité aux PMR, au rez-de-chaussée, n'est pas très problématique vu qu'il s'agit d'un logement de type triplex qui ne pourrait de toute façon pas être utile à une personne en situation de handicap ; que la dérogation à l'article 10 du Titre IV du RRU (portes intérieures) est dès lors acceptable (on a moins de 50 cm entre la porte d'entrée du logement et le mur porteur situé à droite de son ouverture, côté poignée, et un espace de 1,23m de large à l'arrière de cette porte (au lieu de 1,50m) ; qu'un PMR avec un minimum d'assistance pourra toujours accéder au séjour principal de ce logement ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de remarques particulières car bien intégrée dans son contexte (lignes constructives en adéquation avec les voisins, matériaux durables et adaptés) ;

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, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réduire la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée de 80 cm (pour une profondeur maximum de 2,20m)
- prévoir, pour le toit terrasse, un recul plus important afin d'avoir une toiture végétalisée plus qualitative et afin d'éviter toutes vues gênantes vers les voisins (le démontrer en plan et en coupe)
- prévoir des haies vives comme séparations mitoyennes (sauf là où des murs mitoyens maçonnés existent déjà) et pour assurer la division du jardin en 2 espaces tels que prévus en plans

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. 5 – hauteur de la façade

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 16 – local poubelles

Titre IV, art.10 – portes intérieures

Titre VIII, art. 6 – nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

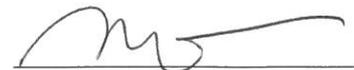
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



