

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38828

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

12. Dossier PU-38828 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohammed Lamkadem
<u>LIEU</u>	RUE VANDERMAELEN 24
<u>OBJET</u>	régulariser la profondeur du rez-de-chaussée suite au PV.U.839.14
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au sein du RCUZ (règlement communale d'urbanisme zoné) approuvé en date du 23/02/2017
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 24/09/2024 au 08/10/2024 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - 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 Monsieur Mohammed Lamkadem pour régulariser la profondeur du rez-de-chaussée suite au PV.U.839.14, **Rue Vandermaelen 24** ;

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

- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
- 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 le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant qu'**1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu** a été introduit ; que cette remarque concerne les arbres existants et maintenus dans le jardin ; que ceux-ci gêneraient les occupants du bâtiment arrière au niveau de l'ensoleillement ;

Considérant que le demandeur souhaite conserver ces arbres (vu les plans remis) ; qu'une demande spécifique et indépendante de celle-ci doit dès lors être effectuée pour se positionner quant à ces arbres ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent l'extension d'un logement existant sans modification des parties communes ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.839.14) daté du 26/08/2014 portant sur la construction d'une annexe de 14m² accolée à une annexe existante ;

Vu le refus du PU-38092, daté du 18/08/2022 suite à non-introduction de plans répondant aux conditions de permis, pour la régularisation d'une annexe (14m²) au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements et la suppression d'une antenne parabolique suite au procès-verbal PV.U.839.14 ainsi que la régularisation de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe au sein du RCUZ (règlement communal d'urbanisme zoné) approuvé le 23/02/2017 ;

Considérant que la situation légale comprend un immeuble R+3+T de 4 logements (1 par niveau sauf sous-sol, toiture) ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la profondeur du rez-de-chaussée suite au PV.U.839.14 ;

Considérant que la profondeur projetée est de 18,8m au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur légale du voisin le moins profond, le numéro 22, de 8,8m ; que ce voisin dispose légalement d'une annexe de 5 mètres de profondeur accolée au mur mitoyen partagé avec le numéro 20 ; ce qui relativise le degré de dépassement ; que le numéro 20 dispose, en situation de fait, d'une annexe R+1 d'une profondeur d'environ 5 mètres également (infraction établie entre 1996 et 2009) ; que le numéro 26 dispose d'une parcelle 100% bâtie au rez-de-chaussée en situation légale ;

Considérant également que la profondeur légale est de 21,80m ; que le projet réduit donc la profondeur existante ;

Considérant que le projet préserve la hauteur des annexes existantes mais prévoit la création d'un acrotère pour la partie la plus basse et la plus profonde (+/- les 4 derniers mètres) ; que ceci rehausse le profil du mitoyen de gauche (côté n°22) de 24 cm au-delà de la profondeur autorisée par l'art.4 du Titre I, ce qui déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que ceci a toutefois pour but d'améliorer la durabilité des annexes et n'est pas fort impactant pour le n°22 ;

Considérant que le projet s'aligne aux conditions de la demande de permis PU-38092 et donc à l'avis de la commission de concertation du 30/11/2021 lié à cette demande en ce qui concerne la profondeur envisageable (18.8m) ; que la motivation de la commission de concertation du 30/11/2022 était de préserver suffisamment de surfaces de pleine terre, une zone de cour et jardin suffisante et de limiter la profondeur des annexes pour préserver la qualité de la vue du 1^{er} étage ;

Considérant, par rapport à l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, que le logement reste traversant ; que les locaux humides sont prévus au centre et les pièces de vie, aux extrémités, en relation avec les baies ; que l'extension améliore clairement l'habitabilité d'un logement existant en proposant un séjour plus adapté au quotidien actuel ; que le logement répond aux règles d'habitabilité

du Titre II du RRU ; que tout ceci traduit un logement qualitatif ; que la profondeur projetée du rez-de-chaussée de 18,8m est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet ne propose pas d'améliorations pour le passage couvert vers l'immeuble arrière, ce qui avait été exigé par la commission de concertation du 30/11/2022 qui demandait : de clarifier le statut du passage et fournir plus de détails quant à la cloison de séparation, de s'assurer que la clôture existante entre le passage et le jardin soit réalisé selon les règles de l'art et, si tel n'est pas le cas, de la remplacer par une haie vive ou par un mur en briques de qualité ne dépassant pas la hauteur de 2,10m et de réaliser un passage à ciel ouvert ; que le projet met juste le passage « hors demande » et « hors des limites de propriété » ;

Considérant que le reportage photos ne laisse pas entrevoir une situation répondant aux règles de l'art en ce qui concerne ce passage ;

Considérant qu'on ne peut accepter, sur plans, la représentation d'une situation infractionnelle reconnue ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en fonction des remarques de la commission de concertation du 30/11/2022 en ce qui concerne le passage vers l'immeuble arrière ;

Considérant que la demande porte aussi sur la régularisation de la modification de la façade avant (châssis, DEP (descente d'eau de pluie)) ; que la légende des matériaux propose un retour à des châssis bois à tous les étages mais qu'une note en bas de l'élévation de la façade avant précise que ceci sera effectué seulement au prochain remplacement des châssis ;

Considérant que le dessin des grilles des baies de cave est simplifié ;

Considérant qu'il n'y a pas de cohérence au niveau des subdivisions de châssis (certains châssis disposent de subdivisions, d'autres pas) ;

Considérant que la DEP à régulariser est en PVC ; qu'elle remplace une DEP existante (à priori en zinc) ; que la réalisation de cette DEP avec des coudes, pour éviter les éléments en saillies de la façade (pierre bleue), fait qu'elle n'est pas intégrée à la façade ; que ce principe d'exécution était déjà suivi pour la précédente DEP, qui a dû être rajoutée à la façade (pas de datation possible), mais n'est de toute façon pas qualitatif ;

Considérant que la DEP doit être intégrée à la façade ; que le projet déroge donc à l'article 10 du Titre I du RRU ; que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant que la façade a un intérêt patrimonial trop important que pour envisager l'intégration d'une DEP à son épaisseur ;

Considérant que les parties pleines de la façades respectent quant à elles les prescriptions du RCUZ ; que les travaux déjà réalisés pour celles-ci ont l'air de bonne facture, ce qui est positif ;

Considérant que la conservation même temporaire de châssis en PVC déroge au RCUZ, article 14 (menuiseries extérieures) ; que la simplification du dessin des ferronneries des baies de cave, si effective, déroge aussi au RCUZ, article 16 (ferronneries) ;

Considérant au vu des qualités architecturales de la façade, typique du style néoclassique, et de la situation en ZICHEE ; que tout ceci n'est pas acceptable ; que les conditions de la commission de concertation du 30/11/2023 demandait déjà le remplacement (immédiat) des châssis existants par des châssis en bois ; qu'il y a dès lors lieu de faire les modifications suivantes : faire une proposition de division de châssis cohérente (sans subdivisions pour l'ensemble des châssis) - matériau bois teinte naturelle ou blanche, dessiner les ferronneries des baies de cave fidèlement à la situation existante et supprimer la descente d'eau de pluie en façade avant ;

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 :

- prévoir ceci, sur plans, pour le passage vers l'immeuble arrière : ne pas dessiner de toiture au-dessus du passage et limiter la hauteur de la cloison de séparation à 2,10m (matérialité obligatoire de la cloison : mur de brique ou haie vive)
- faire une proposition de division des châssis cohérente (sans subdivisions pour l'ensemble des châssis) - matériau bois teinte naturelle ou blanche et retirer des plans de situation projetée la mention : « à réaliser au prochain remplacement » en ce qui concerne les châssis
- dessiner les ferronneries des baies de cave fidèlement à la situation existante
- supprimer la descente d'eau de pluie (DEP) en façade avant

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. 4 – profondeur

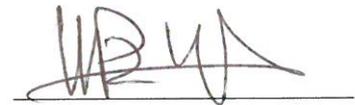
Titre I, art.6 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

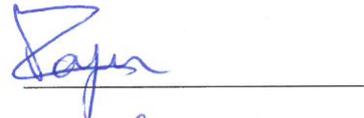
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

